
Du subventionné à la villa

Logements et conditions de logements

dans l'agglomération lausannoise

Du subventionné à la villa

Logements et conditions de logements

dans l'agglomération lausannoise

Travail effectué au

Service cantonal de recherche
et d'information statistiques

Etude réalisée par

Christiane Roh, cheffe de section de recherche,
chapitres 3 à 5
Olivier Guye, chef de projets de recherche,
chapitres 1 et 2

Mise en page et composition

Sandrine Mezenen
Isabelle Brunner

Responsable de la publication

Jean Campiche, chef de service

Table des matières

	Pages
Introduction	3
Quelques définitions	4
En bref	5
Evolution récente du marché du logement	7
Bâtiments d'habitation et logements	11
Les logements et leurs occupants	17
Les loyers	23
Le logement subventionné	29
Choix de tableaux	35

Introduction

Cinquième numéro de la Série Lausanne des Communications statistiques du SCRIS, *Du subventionné à la villa* traite d'un thème qui revient au centre de l'actualité depuis quelques années. Les perspectives démographiques vaudoises et lausannoises prévoient une augmentation de la population qui nécessitera la construction de nombreux logements supplémentaires. Dans l'Ouest lausannois, le *Schéma directeur intercommunal du secteur Bussigny-Sébeillon* suggère un réaménagement des terrains situés le long des voies CFF et la création de logements qui pourraient abriter jusqu'à 30 000 personnes. Le 23 juin 2005, les autorités lausannoises ont publié un rapport-préavis proposant diverses mesures afin de construire 3000 logements supplémentaires en dix ou quinze ans. Après plusieurs années de détente, la pénurie de logements a refait son apparition et le taux de logements vacants redescend au-dessous de 1% pour la première fois en 2000; dans le même temps, l'indice des loyers augmente à nouveau plus rapidement, en dépit du taux hypothécaire historiquement bas. Face à tous ces événements, il s'avère utile de faire le point en rassemblant les diverses statistiques concernant le logement dont on dispose. «*Du subventionné à la villa*» recourt ainsi à plusieurs sources :

- aux diverses statistiques annuelles pour décrire l'évolution conjoncturelle du marché du logement (statistique de la construction, statistique des logements vacants, indice des loyers, etc.);
- aux résultats des recensements fédéraux de 1970 à 2000 pour analyser la structure du parc de logements et les conditions de logements de la population en général;
- aux données des services du logement cantonal et communal afin de présenter les caractéristiques propres au logement social.

Nous remercions d'ailleurs ces deux services pour les renseignements fournis et pour leur aide, en particulier le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la ville de Lausanne qui nous a transmis une extraction très

complète de sa base de données, permettant une analyse en profondeur des logements sociaux lausannois et de leurs habitants.

L'étude qui suit porte à la fois sur Lausanne et son agglomération, mais il n'était pas possible de traiter des 69 communes de la couronne en détail; elles ont donc été regroupées en cinq zones différentes, traduisant le développement de l'agglomération, grâce à l'utilisation d'une version légèrement adaptée de la typologie établie par Mme Béatrice Bochet¹.

Cette Communication statistique se subdivise en cinq chapitres principaux :

- Le premier présente l'évolution récente du marché du logement de 1995 à 2005.
- Le deuxième analyse les bâtiments d'habitation et la structure du parc des logements.
- Le troisième s'intéresse à l'évolution des conditions de logements entre 1970 et 2000.
- Le quatrième examine les loyers en fonction des caractéristiques des logements et de leurs détenteurs.
- Le cinquième, enfin, explore des données inédites concernant les logements subventionnés et leurs occupants.

Christiane Roh
Cheffe de la
Section statistique Lausanne

¹ Voir définitions, page 4

Quelques définitions

Bâtiment

Toute construction indépendante ou séparée d'une autre par un mur pare-feu et habitée ou habitable le jour de référence. Les bâtiments destinés à d'autres activités que l'habitation ne sont pris en compte que s'ils contiennent au moins un logement.

Unité-logement

L'ensemble des pièces servant d'habitation à un ménage privé et comportant au moins une cuisine ou une cuisinette. Les logements qui ne servent pas à l'habitation (bureaux, cabinets, etc.) ne sont pas comptés. Les locaux occupés par des ménages collectifs et les habitations mobiles ou provisoires non plus.

Logement occupé

Tout logement occupé en permanence par un ménage privé, à titre de résidence principale.

Loyer

Il s'agit du loyer mensuel net, sans les charges de chauffage et eau chaude, ni les garages.

Logements subventionnés

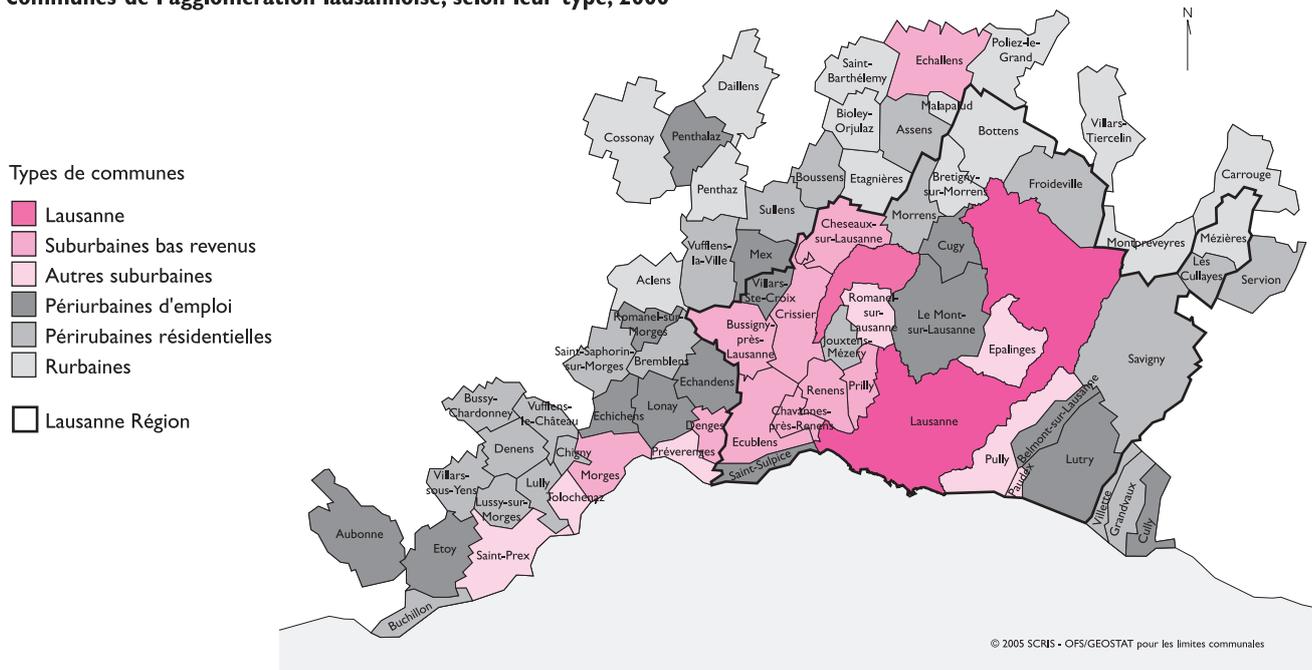
Logements ayant bénéficié d'aides des pouvoirs publics au moment de la construction et dont les loyers sont subventionnés pendant 15 ans. Logements dont les locataires ne sont plus subventionnés, mais dont les loyers restent surveillés.

Types de communes de l'agglomération

Afin de simplifier l'analyse géographique des logements dans l'agglomération, cette étude reprend la typologie des communes définie par Béatrice Bochet¹: Lausanne, communes suburbaines, communes périurbaines d'emploi, communes périurbaines résidentielles et communes rurales. Les communes suburbaines ont toutefois été subdivisées en deux groupes: les communes suburbaines à faibles revenus et les autres communes suburbaines. La carte suivante permet de les localiser.

¹ Etalement urbain, formes urbaines et structures sociales: Elaboration d'une typologie des communes de l'agglomération (URBIA, Les Cahiers du développement urbain durable, No 1, juillet 2005 pp. 23-39).

Communes de l'agglomération lausannoise, selon leur type, 2000



En bref

- Plus de 2100 nouveaux logements ont été construits à Lausanne de 1995 à 2004. Pour l'ensemble de l'agglomération lausannoise, on en a compté près de 11 100. Ces nouveaux logements représentent 7% du parc dans l'agglomération mais seulement 3% à Lausanne.
- Les nouveaux logements sont plus grands comme à Lausanne où la proportion de nouveaux 4 pièces se monte à 45%. Le nombre des 1-2 pièces y est inférieur (10%) à celui des cinq pièces et plus (21%).
- En 2005, le taux de logements vacants n'est que de 0,3% à Lausanne. Il n'est guère plus élevé dans l'agglomération avec 0,4%.
- Selon les projections démographiques du SCRIS, Lausanne devrait construire 3260 logements supplémentaires de 2000 à 2020 pour loger ses nouveaux habitants. La demande en appartements de grande taille sera toujours forte.
- En 2000, Lausanne comptait 7837 bâtiments comprenant 69 383 logements. L'agglomération en abritait 36 250 pour 155 692 logements.
- Les maisons individuelles représentent 3% des logements à Lausanne alors que leur proportion se monte à plus de 80 % dans certaines communes de l'agglomération.
- A Lausanne, deux tiers des bâtiments et plus de la moitié des logements appartiennent à des particuliers.
- La moitié des bâtiments d'habitation lausannois ont été construits avant 1945 et un quart était déjà bâti à la fin de la Première Guerre mondiale.
- Sur les 155 692 logements que compte l'agglomération lausannoise, 138 190 sont occupés en permanence et servent de résidences principales. Dans la ville de Lausanne, c'est le cas de 61 056 sur 69 383. Les autres sont vacants, vides, ou occupés temporairement.
- Entre 1970 et 2000, la taille des ménages diminue, tandis que celle des logements augmente. Dans l'ensemble de l'agglomération, les ménages passent de 2,6 à 2,1 personnes en moyenne et celle des logements de 3,0 à 3,4 pièces.
- Toujours dans l'agglomération, la surface à disposition des habitants progresse de 34,6 mètres carrés par personne en 1970 à 40,2 en 2000, tandis que le nombre de pièces par habitant croît de 1,2 à 1,6.
- Les logements sont occupés plus densément dans les communes suburbaines à faibles revenus (35,3 mètres carrés par personne) ou à Lausanne (38,5 mètres carrés). Avec 49,4 mètres carrés par personne, les habitants des communes périurbaines résidentielles sont ceux qui disposent de plus d'espace.
- Dans l'agglomération lausannoise, la part des logements occupés par leur propriétaire a progressé de 12,5% en 1970 à 19,5% en 2000. L'essentiel de cet accroissement est dû à la propriété par étage qui regroupe 31% des propriétaires en 2000.
- La plus petite proportion de propriétaires se rencontre à Lausanne (6,5%) et la plus grande dans les communes périurbaines résidentielles (62,3%).
- En 2000, les maisons individuelles ne représentaient que 12,3% des logements occupés dans l'agglomération. On en dénombrait 3,0% à Lausanne, mais 49,0% dans les communes périurbaines résidentielles.
- En 2000, le loyer mensuel net moyen atteint 945 francs à Lausanne, soit 6,5% de moins que dans l'ensemble de l'agglomération (1011 francs). La plus petite taille des logements n'explique que partiellement cette différence, car un trois pièces coûte en moyenne 3,4% de moins à Lausanne et un quatre pièces 4,3% de moins.
- A Lausanne, environ la moitié des locataires n'a pas changé d'adresse entre 1995 et 2000. Ceux

En bref (suite)

- qui occupent des trois pièces sans avoir déménagé bénéficient de loyers 7% moins cher que la moyenne. Ceux qui ont déménagé à l'intérieur de la ville acquittent des loyers 5,9% plus élevés et ceux qui vivaient à l'étranger déboursent 17,6% de plus.
- Au palmarès des villes les plus chères, Zurich occupe la première place avec 1122 francs pour un trois pièces, Genève la seconde avec 1094 francs, tandis que Lausanne, où l'on débourse en moyenne 944 francs pour le même nombre de pièces, est la plus avantageuse des cinq grandes villes.
 - En juin 2005, le canton de Vaud compte 8003 logements subventionnés en vertu de la Loi cantonale sur le logement de 1975; 50% d'entre eux sont situés à Lausanne et 73% dans l'agglomération lausannoise.
 - Les logements à loyers modestes gérés par la ville (7532 logements, soit 10,8% du parc) tendent à se concentrer dans les mêmes secteurs et se situent plutôt dans les quartiers périphériques. A la Bourdonnette et à Praz-Séchaud, il forment 100% du parc total des logements, à l'Ancien-Stand 72%, à la Grangette 49% et à La Borde 48%. En chiffres absolus, le plus grand nombre de logements gérés par la Ville se trouve à Bellevaux (1064 logements).
 - En moyenne, les ménages vivant dans des logements à loyers modestes se composent de 2,4 personnes, dépassant nettement la taille moyenne des ménages lausannois (1,9 personne).
 - Par rapport à l'ensemble de la ville, les ménages dont le détenteur est âgé de 35 à 49 ans y sont surreprésentés, de même que les étrangers (46%).
 - Les détenteurs de logements subventionnés à la Bourdonnette appartiennent à 67 nationalités différentes, on y compte seulement 27% de Suisses.
 - Par rapport aux loyers moyens de l'ensemble du parc lausannois, l'économie réalisée dans un logement subventionné fluctue entre 20 et 40% selon la taille du logement.
 - D'après l'enquête sur la consommation des ménages menée en 2003, le loyer mensuel net représente en moyenne 16,4% du revenu disponible des ménages de Suisse. Grâce aux logements subventionnés ou surveillés, la charge locative des ménages qui y vivent peut être maintenue à 16,9%.
 - Durant le deuxième trimestre 2005, 737 personnes répondant aux conditions ont déposé une demande pour un logement subventionné, mais seuls 23 appartements étaient disponibles à la fin du trimestre.

Evolution récente du marché du logement

Selon la statistique annuelle de la construction du SCRIS, plus de 2100 nouveaux logements ont été construits à Lausanne de 1995 à 2004. Pour l'ensemble de l'agglomération lausannoise, on a compté près de 11 100 nouveaux logements. Ce chiffre représente 48% des nouvelles constructions du canton, ce qui correspond à la part de l'agglomération dans le parc de logements cantonal.

Estimation du parc et logements construits, agglomération lausannoise, 1995-2004

	Parc de logements en 2004	Construction 1995-2004	En % du parc
Agglo. Lausanne	161 088	120 016	7,5
Lausanne	70 343	2 148	3,1
Suburbaines faibles revenus	41 220	3 926	9,5
Autres suburbaines	19 204	1 522	7,9
Périurbaines d'emploi	17 170	1 805	10,5
Périurbaines résidentielles	8 155	918	11,3
Communes rurbaines	4 996	793	15,9
Vaud	336 878	23 128	6,9

Au sein de l'agglomération, c'est dans des communes suburbaines à faibles revenus que l'on observe le plus grand nombre de nouveaux logements (3926) qui représentent 9,5% de l'ensemble des logements, alors que les 2148 nouveaux logements lausannois ne représentent que 3,1% du parc existant. Dans les communes rurbaines, on n'a bâti que 793 logements sur la décennie mais ceux-ci représentent 15,9% du parc si bien que ce sont ces communes qui comptent la plus forte proportion de logements récents.

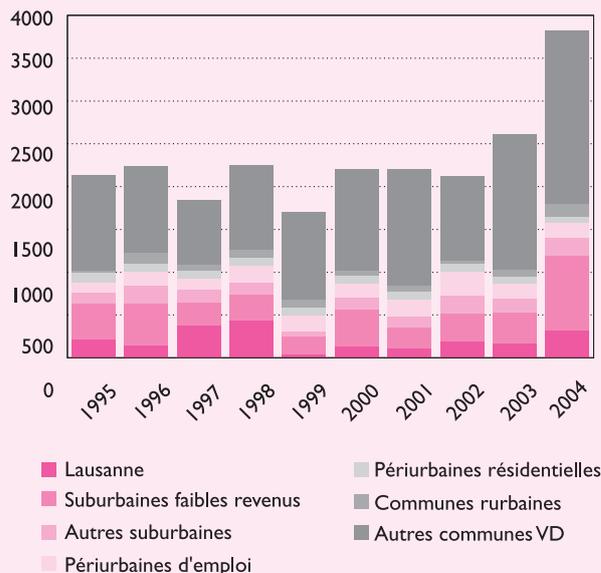
Davantage de nouveaux logements en 2004

Comme pour l'ensemble du canton, la construction de nouveaux logements dans l'agglomération lausannoise a fluctué aux alentours de mille par année de 1995 à 2003. De ces neuf années, 1998 a connu le plus grand nombre de nouveaux logements terminés (1266) contre seulement 685 en 1999. Avec 2028 nouveaux logements dans l'agglomération lausannoise, 2004 a été de loin l'année la plus prolifique de la décennie et tranche ainsi avec les années précédentes.

Cette évolution générale est fortement marquée par les communes suburbaines à faibles revenus qui comptent 35% des logements construits dans l'agglomération durant la

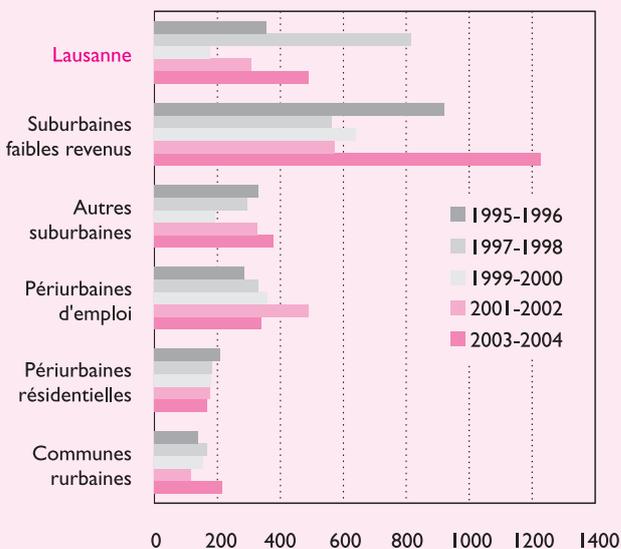
Nouveaux logements construits, 1995-2004

Nombre de logements



Source : statistique annuelle de la construction, SCRIS

Nouveaux logements construits, agglomération lausannoise, 1995-2004



Source : statistique annuelle de la construction, SCRIS

décennie. En 2004, 855 logements, soit 49% de ceux de l'agglomération, y ont même été terminés, dont 241 à Chavannes-près-Renens, 232 à Renens, et 140 à Bussigny-près-Lausanne.

Les autres communes suburbaines répondent également à ce schéma, le nombre de nouveaux logements y a été le plus faible en 1999 (59) et le plus important en 2004 (210).

Dans communes urbaines, 140 nouveaux logements ont été terminés en 2004 contre seulement 22 en 1995.

Le schéma général ne rend cependant pas compte de l'évolution des logements terminés dans l'ensemble des communes; ainsi, les communes périurbaines d'emploi ont vu le plus grand nombre de nouveaux logements se terminer en 2002 (285) et, dans les communes périurbaines résidentielles, 2004 est l'année la plus faible de la décennie (75).

Enfin, la ville de Lausanne diffère également de l'ensemble de l'agglomération puisque c'est en 1997 (377) et surtout en 1998 (439) que le plus grand nombre de logements y a été construit. L'année 2004 (318) n'est pas loin de ces résultats et se situe à un très bon niveau, surtout si on la compare à 1999 (46).

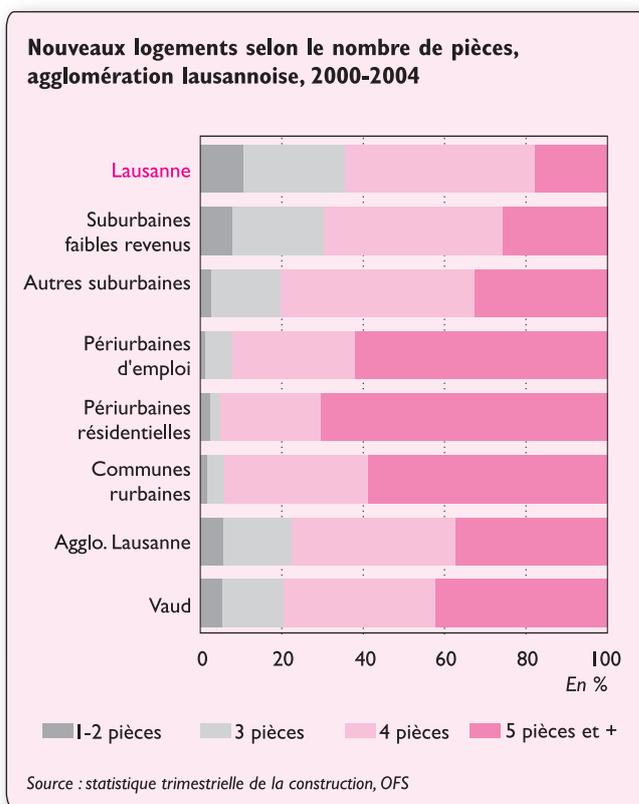
Légèrement moins de nouveaux logements en 2005

La statistique trimestrielle de la construction de logements de l'Office fédéral de la statistique (OFS) nous permet, en comparant les résultats des trois premiers trimestres 2005 à ceux des années précédentes, d'estimer que le nombre de logements terminés en 2005 dans l'agglomération lausannoise se situera entre les résultats de 2003 et ceux, élevés, de 2004. A Lausanne, la tendance semble indiquer un résultat annuel inférieur à 2003 et 2004 alors que, à l'inverse, les autres communes suburbaines ainsi que les périurbaines devraient connaître le meilleur résultat de la décennie.

Les nouveaux logements sont plus grands

La principale caractéristique des nouveaux logements est leur plus grande taille. Ainsi, dans l'agglomération, les appartements de une ou deux pièces représentaient 32% des logements recensés en 2000 alors qu'ils ne comptent que pour 7% de ceux construits entre 2000 et 2004. A l'autre extrême, on trouvait 17% de logements de cinq pièces et plus en 2000 contre 38% des nouveaux logements.

A Lausanne, les trois pièces, 32% du parc en 2000, ne représentent plus que 25% des constructions 2000-2004, dépassé par les quatre pièces avec une proportion



de 45%. Le nombre de 1-2 pièces y est inférieur (10%) à celui des cinq pièces et plus (21%).

Dans les communes où dominent les maisons individuelles, comme dans les communes périurbaines résidentielles, les logements de cinq pièces et plus regroupent jusqu'à 72% des constructions récentes alors que les appartements de moins de quatre pièces n'en représentent que 5%.

Logements autorisés: l'effervescence

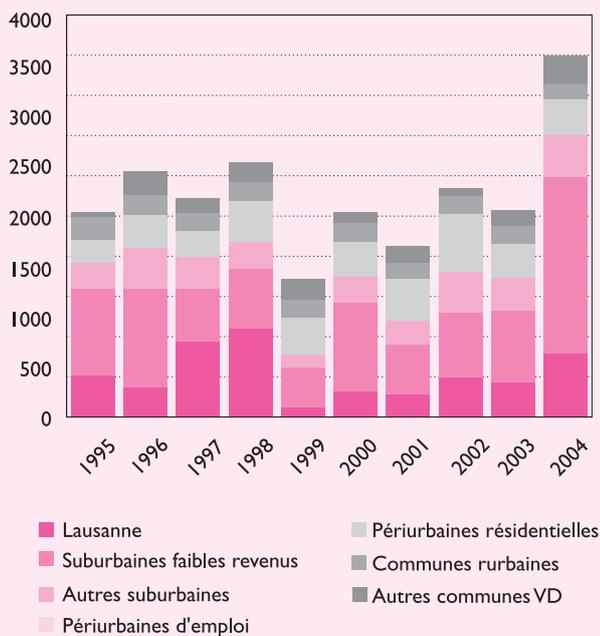
Alors que les logements terminés mesurent la fin du processus économique de construction d'un bâtiment, les logements autorisés, c'est-à-dire ayant reçu un permis de construire, interviennent beaucoup plus tôt dans ce même processus. Ainsi, ils apparaissent comme un meilleur indicateur de la réaction des acteurs économiques aux éléments conjoncturels du marché tels que les taux hypothécaires, la demande de logements ou le niveau des loyers.

Cet indicateur conjoncturel nous montre que, dans l'agglomération lausannoise, la reprise de la construction de logements intervient dès 2000 avec près de 1500 logements autorisés contre moins de mille l'année précédente. Cette reprise culmine en 2002 avec 2155 logements autorisés, mais 2003 (1658) et 2004 (1882) restent à un niveau élevé comparé aux années 1994-1999.

Comme pour les logements terminés, nous ne disposons des données que pour les trois premiers trimestres de 2005. Celles-ci sont, pour l'agglomération lausannoise, au même niveau que les résultats des années 2003 et 2004. Lausanne a comptabilisé un nombre beaucoup plus important d'autorisations de construire dans la deuxième moitié de la décennie avec 1881 logements de 2000 à 2004 contre 959 pour la période 1995-1999. Au cours de ces cinq dernières années, les logements autorisés ont progressé en dents de scie et après un bon cru 2004 (448), 2005 semble en retrait.

Nouveaux logements autorisés, agglomération lausannoise, 1995-2004

Nombre de logements



Source : statistique trimestrielle de la construction, OFS

Taux hypothécaires bas et loyers élevés

Marquée par la baisse des taux hypothécaires et la hausse des loyers, la décennie a été propice à la reprise de l'investissement dans l'immobilier.

En janvier 1995, le taux hypothécaire de référence de la Banque Cantonale Vaudoise s'élève à 5,5%. Au premier janvier 2000, au moment de la reprise des logements autorisés, il se monte à 4% et repasse à 4,5% de février 2000 à juillet 2001. Dès lors, il ne cessera de baisser pour atteindre 3% au 1^{er} septembre 2005. L'indice des loyers, calculé par l'OFS pour l'ensemble de la

Suisse, suit une courbe inverse. De 1995 à 2004, il croît de 12,2% alors que, sur la même période, l'indice des prix à la consommation a connu une croissance de 9%.

Cette hausse générale des loyers, malgré une baisse des taux hypothécaires auxquels ils sont en partie liés, montre qu'ils dépendent principalement des règles du marché immobilier marqué, ces dernières années, par une forte demande de location.

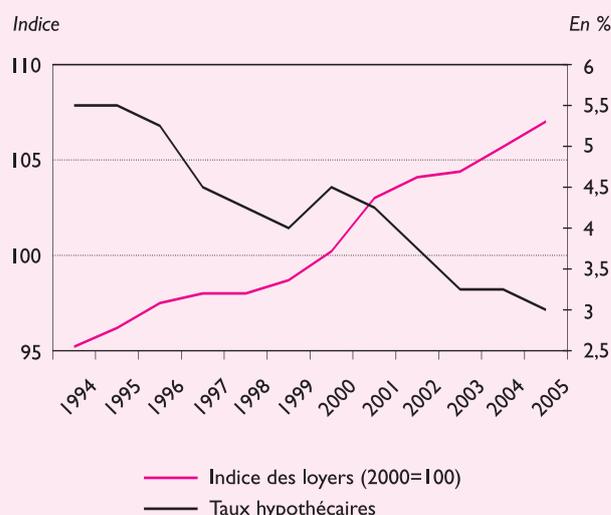
Pénurie généralisée de logements depuis 2000

On parle généralement de pénurie quand le taux de logements vacants est inférieur à 1,5%. En 2000, il passe en dessous de 1% tant à Lausanne (544 logements) que dans l'ensemble de l'agglomération (1207). Il atteint son niveau plancher en 2002 quand il n'y a plus que 97 appartements libres à Lausanne et 385 pour l'ensemble

Taux de logements vacants en %, agglomération lausannoise, 1995-2005

	1995	2000	2002	2003	2004	2005
Agglo. Lausanne	1,93	0,79	0,25	0,27	0,33	0,42
Lausanne	2,16	0,80	0,14	0,24	0,24	0,28
Suburbaines faibles revenus	2,00	1,01	0,36	0,34	0,53	0,72
Autres suburbaines	1,68	0,62	0,26	0,21	0,41	0,43
Périurbaines d'emploi	1,50	0,52	0,30	0,34	0,24	0,27
Périurbaines résidentielles	1,03	0,50	0,26	0,19	0,21	0,23
Communes rurbaines	1,66	0,93	0,64	0,36	0,21	0,52
Vaud	2,44	1,38	0,75	0,53	0,56	0,53

Indice suisse des loyers et taux hypothécaires de référence de la BCV, 1994-2005



Sources : OFS et Banque Cantonale Vaudoise

de l'agglomération. Le taux lausannois n'a guère changé depuis, mais la situation s'est très légèrement améliorée au niveau de l'agglomération.

Le taux de logements vacants est sensiblement plus élevé dans les *communes suburbaines à faibles revenus* notamment en raison de l'apparition sur le marché de nombreux nouveaux logements en 2004.

Dans les *communes périurbaines*, où prédomine l'habitat individuel, le taux de logements vacants est endémiquement bas.

Dépenses dans la construction de logements en hausse

Au sein de l'agglomération lausannoise, les dépenses pour la construction de bâtiments d'habitation sont passées de 477 millions en 1995 à 720 millions en 2004. L'année 1996 a vu les plus faibles montants (418 mios) et 2004 les plus importants (720 mios).

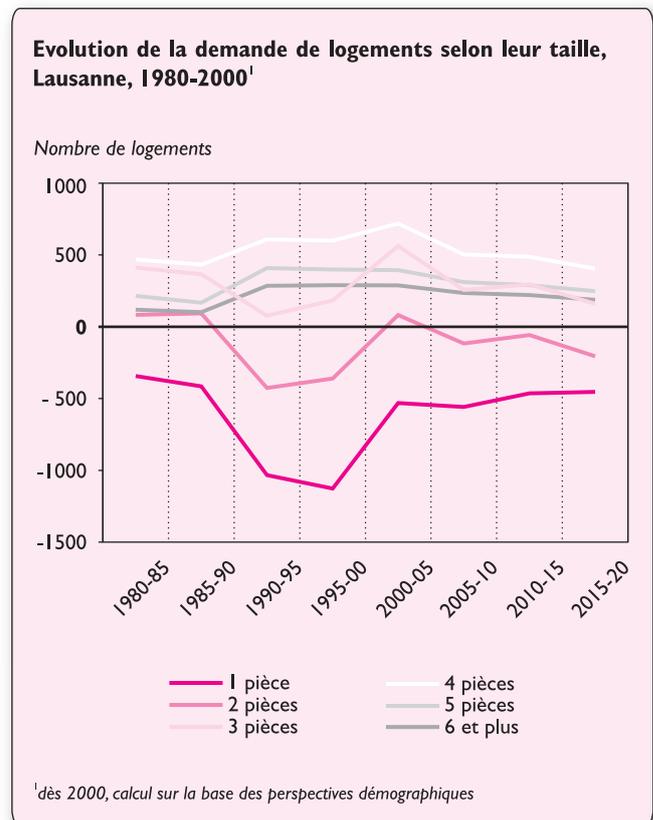
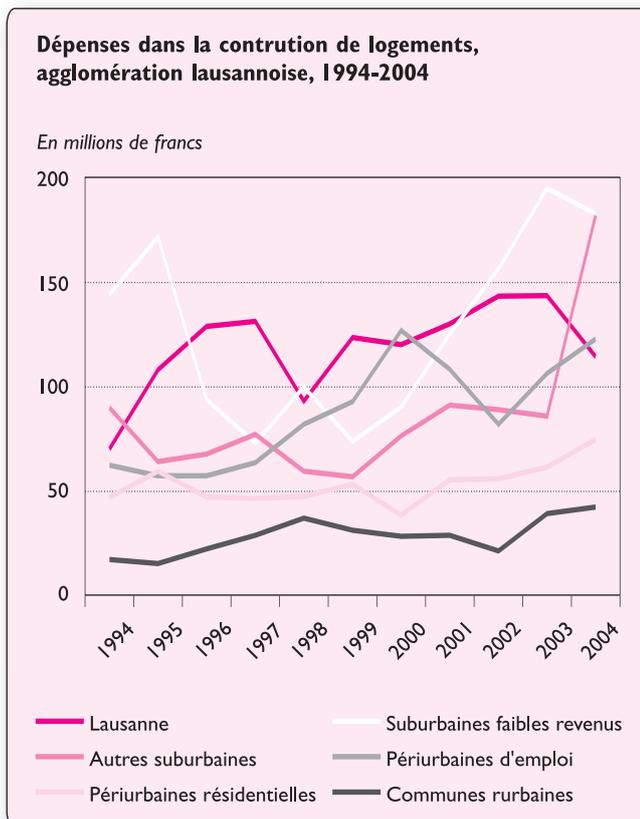
L'avenir de la demande de logements

Le SCRIS propose des projections démographiques pour le canton de Vaud, les districts et la ville de Lausanne calculées selon un modèle complexe construit à partir des trois derniers recensements. Les dernières projections,

« Perspectives de ménages 2000-2020 : Population active et demande de logements, Lausanne », publiées en juin 2004, sont disponibles sur le site « www.scris-lausanne.vd.ch ». Selon ces dernières, la population lausannoise devrait atteindre 131 000 habitants en 2020, soit 6000 de plus qu'en 2000.

Pour loger ces nouvelles personnes, il faudrait globalement 3260 logements supplémentaires à Lausanne d'ici 2020.

Comme la structure des ménages ainsi que le nombre de pièces d'habitation par habitant évoluent, 2000 logements de une pièce devraient disparaître alors qu'il faudra bâtir 2000 quatre pièces, 1200 cinq pièces et près de mille logements de taille supérieure à cinq pièces.



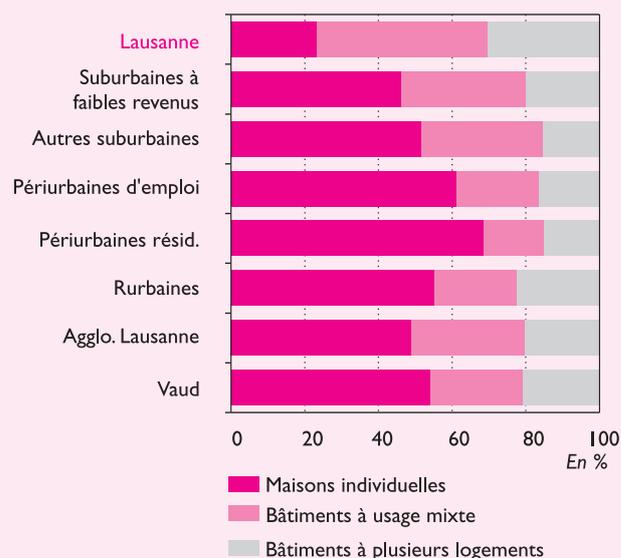
Bâtiments d'habitation et logements

Selon le *Recensement fédéral de la population*, la commune de Lausanne comptait, en décembre de l'an 2000, 7837 bâtiments d'habitation comprenant au moins un logement. Ce nombre représente 7% des bâtiments du canton, alors qu'un peu plus d'un logement vaudois sur cinq (21%) est situé à Lausanne.

Au sein de l'agglomération, un bâtiment sur cinq se trouve à Lausanne qui regroupe 45% des logements. Les *communes suburbaines à faibles revenus*, dont le bâti est de type urbain comme à Morges ou dans les communes de l'ouest lausannois, comptent 22% des bâtiments et 25% des logements. Les autres types de communes affichent une proportion plus élevée de bâtiments que de logements, comme les *communes périurbaines résidentielles* avec 14% des bâtiments de l'agglomération mais seulement 5% des logements.

L'agglomération lausannoise regroupe un tiers des bâtiments vaudois et près de la moitié (48%) des logements.

Bâtiment selon le type, agglomération lausannoise, 2000



Bâtiments et logements, agglomération lausannoise, 2000

	Bâtiments		Logements	
	Effectif	En %	Effectif	En %
Agglomération lausannoise	36 250	100,0	155 692	100,0
Lausanne	7 837	21,6	69 383	44,6
Suburbaines faibles revenus	7 908	21,8	39 292	25,2
Autres suburbaines	5 094	14,1	18 413	11,8
Périurbaines d'emploi	7 781	21,5	16 236	10,4
Périurbaines résidentielles	5 195	14,3	7 743	5,0
Rurbaines	2 435	6,7	4 625	3,0

Bâtiments mixtes urbains et rurbains

Les bâtiments mixtes, qui abritent à la fois des logements et des locaux destinés à des activités économiques, sont une des caractéristiques du tissu urbain où l'on retrouve essentiellement des activités du secteur tertiaire telles que commerces, cabinets médicaux ou bureaux, mais également des espaces ruraux où la ferme sert autant de domicile que d'unité de production, ce qui est aussi le cas pour l'artisanat.

Ainsi, dans notre typologie des communes de l'agglomération, c'est à Lausanne que la proportion de bâtiments mixtes est la plus importante (30%) suivie des *communes rurbaines* (22%) alors qu'elle n'est que de 15% dans les *communes périurbaines résidentielles*.

Les maisons individuelles en périphérie

De toutes les communes de l'agglomération, c'est Lausanne qui a la plus faible proportion de maisons individuelles, (23% des bâtiments) même si elle en compte environ 1 800. Avec respectivement 46% et 52%, les *communes suburbaines à faibles revenus* et les *autres suburbaines* présentent une proportion de maisons individuelles légèrement inférieure à celle de l'ensemble du canton (54%).

La proportion de villas est par contre nettement plus importante dans les *communes périurbaines*, qu'elles soient *d'emploi* (61%) ou surtout *résidentielles* (69%) comme à Jouxens-Mézery où elles représentent 81% des bâtiments.

Mesurée en proportion des logements, la part des maisons individuelles n'est que de 3% à Lausanne alors qu'elle est de 46% dans les *communes périurbaines résidentielles*.

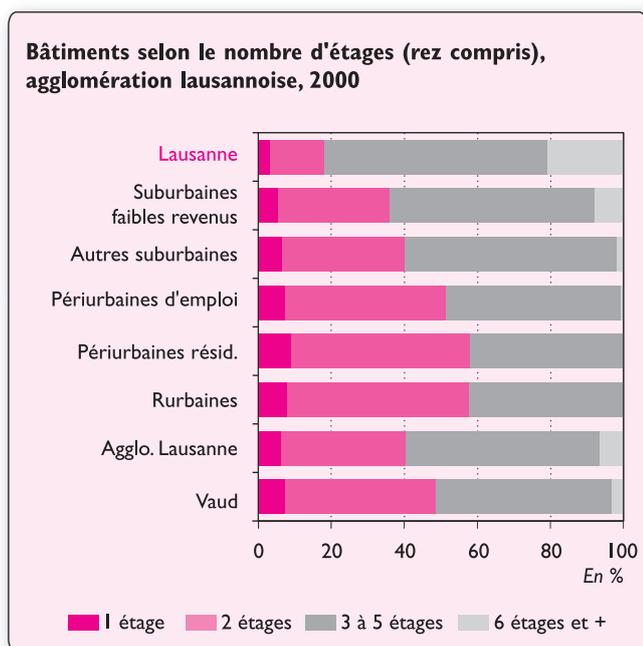
Le centre a plus d'étages

Les bâtiments d'habitation lausannois ont, en moyenne, 4,2 étages, rez-de-chaussée compris. Les bâtiments de trois (22%) et quatre étages (21%) sont les plus nombreux. Les immeubles de plus de cinq étages représentent 21%

des bâtiments mais regroupent 43% des logements lausannois.

Avec 3,2 étages, les immeubles des *communes suburbaines à faibles revenus* sont en moyenne moins élevés. Cependant, c'est parmi elles que se trouve la plus « haute » commune de l'agglomération (Chavannes-près-Renens: 4,6 étages).

Les *autres communes suburbaines*, dont les bâtiments ont



en moyenne 2,9 étages, sont encore très légèrement au-dessus de la moyenne cantonale (2,7) alors que les *périurbaines d'emploi* (2,6), les *périurbaines résidentielles* et les *rurbaines* (2,4) sont plus basses.

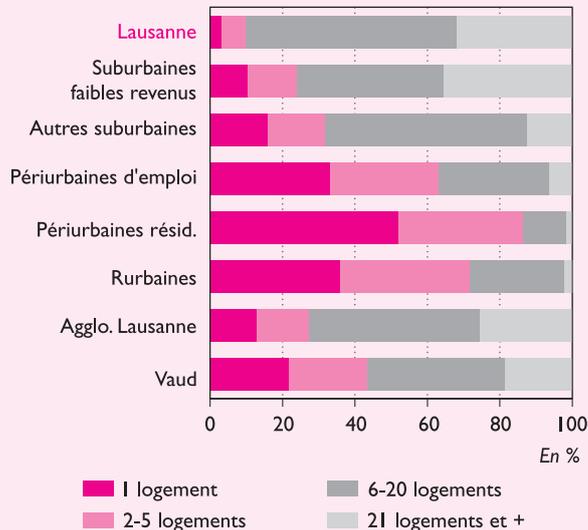
Dans l'ensemble de l'agglomération, les maisons individuelles ont une moyenne de 2,5 étages alors que les bâtiments composés de plusieurs logements en comptent 5,5.

Bâtiments plus grands à Lausanne et dans l'ouest Lausannois

Les bâtiments d'habitation lausannois se composent en moyenne de 8,9 logements et la moitié d'entre eux comportent au moins six logements. 71 % des logements lausannois sont situés dans des bâtiments de plus de dix logements. Ce tissu urbain où prédominent des bâtiments de 6 à 20 logements (44%) est une des caractéristiques du centre.

Quelques communes parmi les *suburbaines à faibles revenus* ont une moyenne élevée de logements par bâtiment comme Chavannes-près-Renens (11,1), Prilly

Bâtiments selon le nombre de logements, agglomération lausannoise, 2000



(7,1) ou Renens (6,2); ces dernières sont cependant caractérisées par une fréquence plus grande à la fois de petits bâtiments et de grands ensembles. Les autres communes de l'agglomération, marquées par l'habitat individuel, ont toutes des constructions nettement plus petites. Pour les *communes suburbaines résidentielles*, la moyenne n'est ainsi que de 1,5 logement par bâtiment, nettement inférieure à celle du canton (2,9).

Plus de la moitié des logements aux mains de particuliers

A Lausanne, deux tiers des bâtiments et plus de la moitié des logements appartiennent à des particuliers. Un logement sur cinq est la propriété soit d'une assurance (11 %) soit d'un fond de prévoyance professionnelle (10%) qui possèdent généralement de grands immeubles.

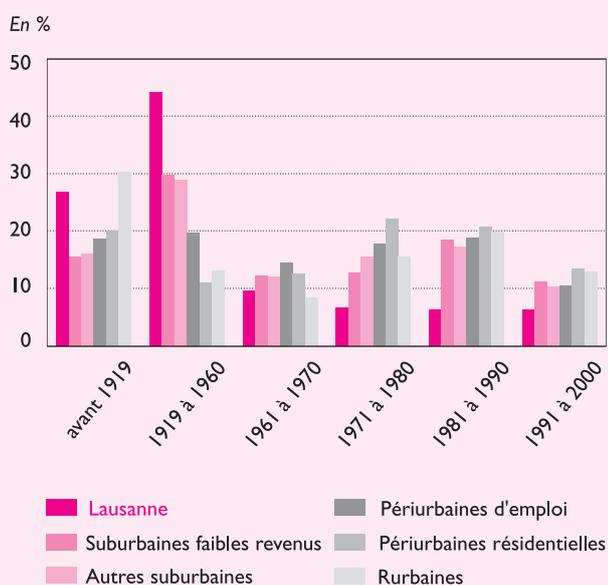
Le troisième type de propriétaires important, avec 14% des logements, est constitué des sociétés immobilières qui regroupent les agences immobilières (7%), les fonds immobiliers (7%) et les entreprises de la construction (1%). La proportion de logements appartenant directement à des collectivités publiques est relativement faible (2%).

Dans les autres communes de l'agglomération, la proportion de logements propriétés de particuliers est plus forte encore. Elle dépend de la taille des bâtiments et du nombre de maisons individuelles si bien qu'elle s'échelonne entre 58% dans les *communes suburbaines à faibles revenus* et 94% dans les *communes périurbaines résidentielles*. Dans le canton, les particuliers possèdent 70% des bâtiments.

Bâtiments et logements selon le type de propriétaire, Lausanne, 2000

	Bâtiments		Logements	
	Effectif	En %	Effectif	En %
Particulier	5 181	66	35 050	51
Sté coopérative de construction	326	4	4 198	6
Société immobilière	691	9	9 937	14
Assurance, prévoyance professionnelle	927	12	14 644	21
Association, fondation	239	3	2 418	3
Droit public	283	4	1 127	2
Autre genre de propriétaire	190	2	2 009	3
Ensemble	7 837	100	69 383	100

La propriété par étage (PPE) concerne avant tout les particuliers. Au sein de l'agglomération, 97% des 10 359 bâtiments d'habitation en PPE appartiennent à des personnes privées. La PPE est présente à Lausanne, 8% des bâtiments, mais plus encore dans les *communes suburbaines*, tant à faibles revenus (14%) que les autres *suburbaines* avec 15%. Dans les autres types de communes, la proportion de bâtiments en PPE s'échelonne entre 11% et 13%, ce qui est moins surprenant quand on sait que certaines villas mitoyennes ou groupées peuvent également prendre la forme juridique de la PPE. C'est le cas, dans l'agglomération, pour 6% d'entre elles contre 15% pour les bâtiments comportant plusieurs logements.

Bâtiments selon l'époque de construction, agglomération lausannoise, 2000

Des bâtiments plus anciens à Lausanne...

La moitié des bâtiments d'habitation lausannois ont été construits avant 1945, et un quart était déjà là à la fin de la Première Guerre mondiale. Un immeuble sur cinq a été bâti de 1945 à 1960. Ensuite, le rythme de construction a sensiblement diminué; 16% des bâtiments datent de 1961 à 1980 et 13% de 1981 à 2000. La proportion de logements bâtis après 1981 est plus faible encore (11%). Proportionnellement, le taux de logements et de bâtiments construits entre 1991 et 2000 apparaît comme très faible, mais en chiffres absolus, c'est à Lausanne que l'on trouve le plus grand nombre de logements récents.

La taille des bâtiments dépend en partie de leur âge. Ainsi, à Lausanne, 57% des immeubles, de moins de 6 logements, datent d'avant 1945 contre 24% des bâtiments de plus de 20 logements. La plus grande part de ces derniers date des années soixante et septante (38%) alors que l'on en a beaucoup moins construit au cours des vingt dernières années (9%). A l'inverse, les maisons individuelles représentent 38% des constructions datant de 1981 à 2000 contre seulement 20% de 1961 à 1980.

...un peu plus jeunes dans les communes suburbaines

Les bâtiments des *communes suburbaines à faibles revenus* sont plus jeunes que les immeubles lausannois. Moins de la moitié (45%) y ont été construits avant 1961 alors que cette proportion s'élève à 61% à Lausanne.

Bâtiments et logements construits entre 1991 et 2000, Vaud

	Bâtiments		Logements	
	Effectif	En %	Effectif	En %
Agglo. Lausanne	3 736	37,1	13 170	46,7
Lausanne	495	4,9	4 438	15,8
Suburbaines à faibles revenus	885	8,8	3 387	12,0
Autres suburbaines	526	5,2	1 947	6,9
Périurbaines d'emploi	815	8,1	1 661	5,9
Périurbaines résidentielles	702	7,0	1 076	3,8
Rurbaines	313	3,1	661	2,3
Vaud	10 089	100,0	28 169	100,0

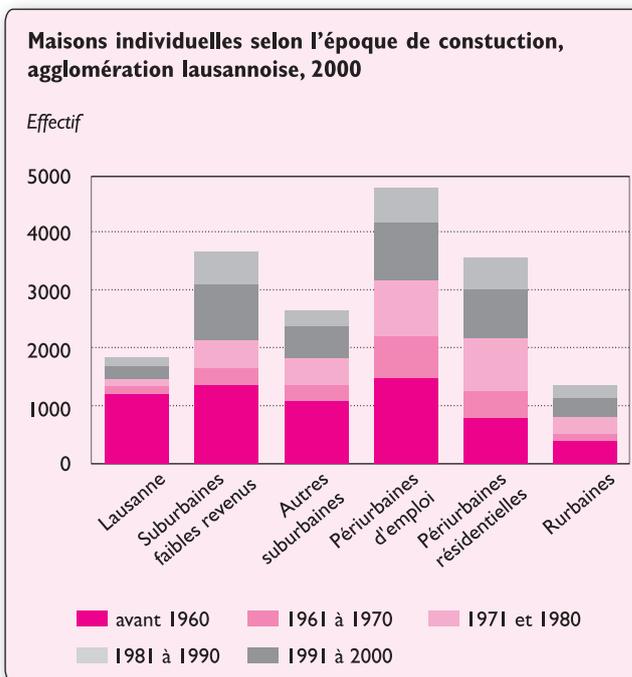
Des quatre dernières décennies, ce sont les années huitante qui ont laissé le plus de bâtiments (18%). Cependant, seuls 13% de logements ont été construits durant ces années, alors que 17% datent des années septante et 22% des années soixante. Ce résultat s'explique par la place de plus en plus importante que prennent les maisons individuelles dans les constructions récentes - 66% de 1981 à 1990

et 63% de 1991 à 2000 - alors que ces communes regroupaient les grands ensembles d'habitation des années soixante et septante. Dans l'ouest lausannois on retrouve cette tendance par exemple à Renens.

L'âge des bâtiments des *autres communes suburbaines* répond sensiblement à la même structure. Notons tout de même que, depuis les années huitante, la proportion de maisons individuelles dans les constructions est plus faible que dans les *communes suburbaines à faibles revenus*.

Communes périurbaines: un développement récent

Dans les *communes périurbaines d'emploi*, la proportion des bâtiments datant d'avant 1919 est inférieure (19%) à celle de Lausanne mais la proportion de logements est sensiblement la même (20%). Jusqu'au début des années soixante, la construction de logements y a été plus faible que dans les communes suburbaines. Rattrapées par la dynamique de développement urbain au début des années soixante, elles présentent une proportion de logements et de bâtiments croissante durant trois décennies. C'est ainsi que 19% des bâtiments et 21% des logements datent des années huitante. Cette croissance s'est fortement ralentie au cours de la dernière décennie considérée puisque seuls 10% des logements et bâtiments ont été érigés à cette période. Depuis 1919, plus de la moitié des bâtiments construits sont des maisons individuelles (72% de 1991

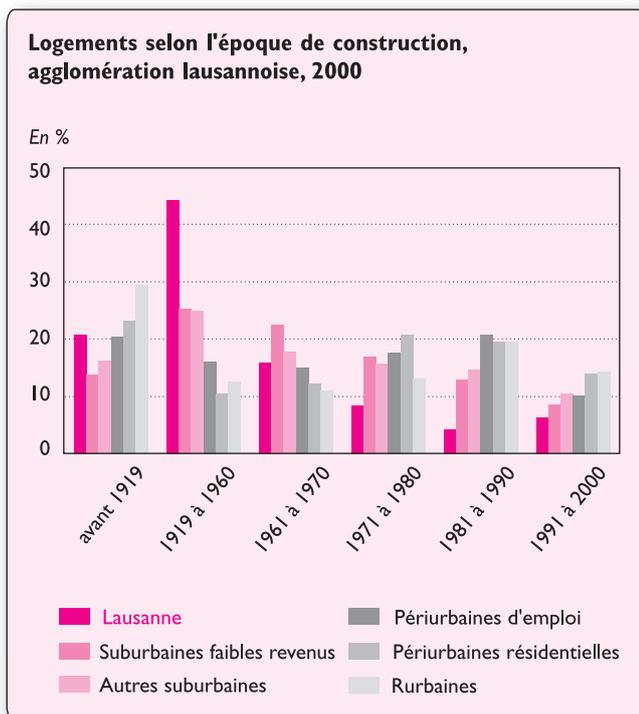


à 2000) et ce type d'habitat représente plus du tiers des logements (35% de 1991 à 2000).

La période de construction des bâtiments des *communes périurbaines résidentielles* indique que le développement de ces dernières, amorcé durant les années soixante, a connu son grand essor dès les années septante. Plus de la moitié des bâtiments et des logements (56% et 54%) sont, en effet, ultérieurs à 1970. Des bâtiments construits durant cette période, près de quatre sur cinq sont des maisons individuelles qui représentent plus de la moitié des logements.

Communes rurbaines: 9% des logements construits entre 1996 et 2000

Dernières communes à avoir été rattachées à l'agglomération lausannoise et situées à sa périphérie, les *communes rurbaines* ont connu un développement plus tardif encore. Elles sont ainsi encore marquées par l'habitat traditionnel rural construit avant 1920 qui représente près d'un tiers des bâtiments et des logements. De l'ensemble des communes de l'agglomération, la proportion des logements et des bâtiments datant des années soixante y est la plus faible. La proportion de logements des années 1970 n'y est plus basse qu'à Lausanne. Le développement commence véritablement durant les années huitante et, finalement, ces communes ont, de tous les types considérés, la plus forte proportion de bâtiments (8%) et de logements (9%) construits entre 1996 et 2000. Au



cours de la dernière décennie, la proportion de maisons individuelles y est inférieure à celles des communes périurbaines et se situe dans la moyenne vaudoise.

La rénovation se porte bien

Si la construction de logements a connu un fort ralentissement de 1991 à 2000, il n'en va pas de même des rénovations. A Lausanne, 21% des bâtiments qui comportent 18% des logements ont ainsi été rénovés durant cette période contre respectivement 12% et 9% au cours des années huitante. Ce ne sont pas les bâtiments les plus anciens qui ont été les plus rénovés de 1981 à 2000 mais ceux datant de 1919 à 1960 avec 35% des logements rénovés, suivis des logements des années soixante (29%).

Dans les autres communes de l'agglomération ce sont, paradoxalement, les communes périurbaines résidentielles et les communes urbaines qui ont le plus fort taux de rénovation, alors même qu'elles ont la plus forte proportion de bâtiments récents. Ce taux s'explique par la rénovation de plus de la moitié des constructions d'avant-guerre, ce qui laisse à penser que la dynamique d'agglomération touche également le bâti traditionnel et rural de ces communes.

Par ailleurs, les maisons individuelles ont un taux de rénovation sensiblement plus élevé que les bâtiments qui contiennent plusieurs logements. Pour l'ensemble de l'agglomération, 44% des maisons individuelles construites avant 1981 ont été rénovées entre 1981 et 2000 contre 40% des autres bâtiments.

Bâtiments rénovés ou construits entre 1981 et 2001, agglomération lausannoise

	Effectif		En %			
			Rénovés		Rénovés ou construits	
	Bât.	Log.	Bât.	Log.	Bât.	Log.
Agglo. Lausanne	12 628	41 626	35	27	57	44
Lausanne	2 563	18 695	33	27	45	37
Suburbaines à faibles revenus	2 490	8 990	31	23	57	43
Autres suburbaines	1 627	4 165	32	23	56	47
Périurbaines d'emploi	2 851	4 940	37	30	61	58
Périurbaines résid.	2 083	3 102	40	40	67	66
Rurbaines	1 014	1 734	42	37	67	65
Vaud	43 374	97 786	39	30	59	49

L'appartement moyen lausannois: un trois pièces de 72 m²

La taille des logements lausannois dépend pour beaucoup de l'époque de leur construction. Les plus anciens, construits avant 1919, sont spacieux avec une surface moyenne de 80 m² et surtout la plus forte proportion

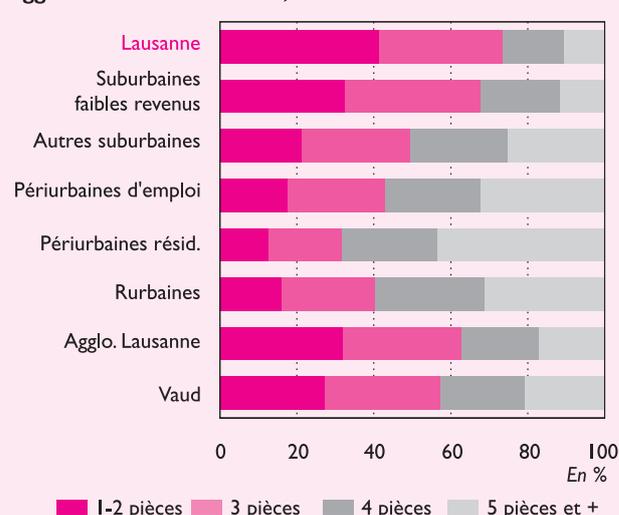
Logements lausannois selon le nombre de pièces, 2000

	Logements		Surface moyenne
	Effectif	En %	En m ²
Une pièce	9 579	14	30.7
Deux pièces	19 101	28	53.0
Trois pièces	22 408	32	72.2
Quatre pièces	10 907	16	93.2
Cinq pièces	4 691	7	121.1
Six pièces et plus	2 697	4	177.8
Ensemble	69 383	100	71.8

de six pièces et plus (7%). La taille des logements diminue ensuite jusqu'en 1970 si bien que les logements construits dans les années soixante comportent moins de pièces et sont plus petits (64 m²) que ceux de toutes les autres époques de construction.

Les logements postérieurs à 1970 sont plus grands, particulièrement ceux des années huitante avec une surface moyenne de 93 m². Durant cette décennie, on a construit plus de quatre pièces (32%) que de trois pièces (28%) et, surtout, la proportion de une pièce est tombée

Logements selon le nombre de pièces, agglomération lausannoise, 2000



à 5% alors qu'elle était de 19% dans les années soixante. Dans les années nonante, la surface moyenne a légèrement diminué (86 m²) et les trois pièces sont redevenus la norme alors que la disgrâce des une pièce continue.

Dans les autres communes de l'agglomération, les logements ont en moyenne plus de pièces et une surface plus grande. La différence est faible entre Lausanne (72 m²) et les communes suburbaines à faibles revenus (76 m²), mais beaucoup plus importante avec les communes périurbaines résidentielles (127 m²). Ces écarts s'expliquent en partie par la proportion de maisons individuelles, puisque celles-ci ont, dans l'agglomération, une surface moyenne de 140 m².

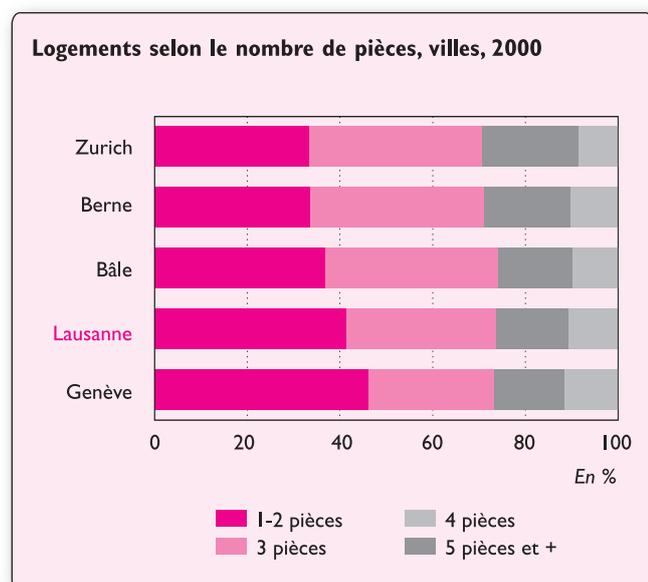
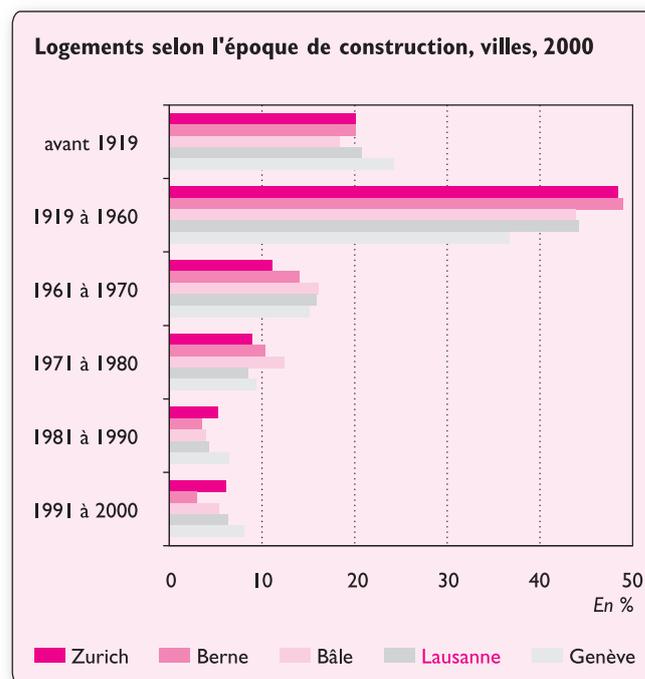
Le résultat est identique en ne considérant que les trois pièces. Ils ont une surface moyenne de 72 m² à Lausanne et dans les communes suburbaines à faibles revenus contre 88 m² dans les communes périurbaines résidentielles.

Les grandes villes se ressemblent

Alors que l'on observe des différences significatives entre le centre et les espaces suburbains et périurbains, les écarts entre les cinq grandes villes suisses sont, en comparaison, minimes.

On constate certes des différences: les bâtiments à usage mixte sont proportionnellement plus importants à Genève (49%) qu'à Berne (22%), les maisons individuelles représentent 6% des logements à Bâle contre moins de 1% dans la cité du bout du lac, les sociétés coopératives possèdent 19% des appartements zurichois et 6% à Lausanne.

Cependant, au cours du vingtième siècle, le développement urbain y a connu sensiblement les mêmes rythmes, et, morphologiquement, ces villes se ressemblent comme si elles avaient été façonnées par le même processus d'urbanisation.



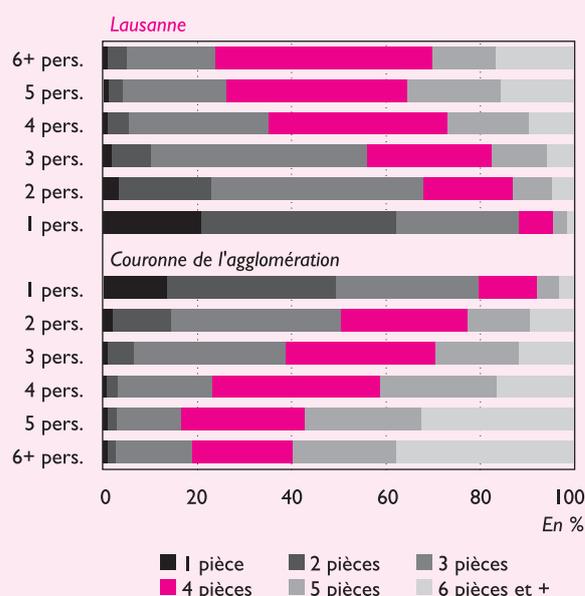
Les logements et leurs occupants

Sur les 69 83 logements lausannois, seuls 61 056 servent de résidences principales et sont occupés en permanence. Les autres sont vacants ou vides (1487), ou occupés temporairement (6840)¹. Ce chapitre traite exclusivement des logements qui servent de résidences principales afin d'analyser les conditions de logement à Lausanne et dans son agglomération.

Nombre total de logements et logements occupés en permanence, par type de communes, agglomération lausannoise, 1970 et 2000

	Nombre total de logements		Dont occupés en permanence	
	1970	2000	1970	2000
Agglo. Lausanne	100 499	155 692	97 857	138 190
Lausanne	55 758	69 383	54 700	61 056
Suburbaines faibles revenus	23 103	39 292	22 818	35 256
Autres suburbaines	9 739	18 413	9 312	16 477
Périurbaines d'emploi	7 043	16 236	6 606	14 348
Périurbaines résid.	2 901	7 743	2 551	6 854
Rurbaines	2 001	4 625	1 870	4 199
Vaud	198 203	324 566	181 915	269 992

Taille du logement selon la taille du ménage, 2000



Taille des ménages et taille des logements

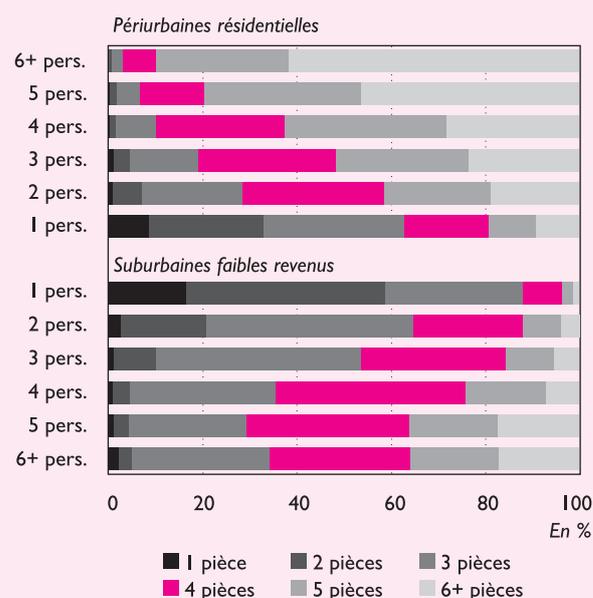
Il existe un lien évident entre la taille des ménages et celle des logements, mais ce lien n'est pas direct; il est conditionné par les caractéristiques démographiques ou socio-économiques des ménages et il varie à la fois dans le temps et selon la zone de l'agglomération considérée.

A Lausanne, par exemple, les nombreux ménages d'une personne n'occupent pas uniquement des petits logements: en 2000, ils détiennent neuf logements de une pièce sur dix et trois quarts des logements de deux pièces, mais ils se retrouvent aussi dans quatre logements de trois pièces sur dix et deux logements de quatre pièces et plus sur dix.

Il est moins fréquent de rencontrer des grands ménages dans de petits logements, cependant un peu plus du tiers des ménages de quatre personnes vit dans des logements de trois pièces ou moins et il en va de même pour un quart des ménages de cinq personnes ou plus.

A taille égale, les ménages disposent de plus grands logements dans les autres communes de l'agglomération

Taille du logement selon la taille du ménage, 2000



¹ Dans cette dernière catégorie, il est probable qu'environ un tiers (1978) abrite en réalité des ménages qui n'ont pas pu être liés à un logement lors du recensement 2000.

Part des ménages disposant de grands logements, en %, agglomération lausannoise, 1970 et 2000

	1970	2000
1 personne dans un 3 pièces et plus		
Lausanne	18,1	37,7
Couronne de l'agglomération	32,2	50,6
Suburbaines à faibles revenus	21,5	41,2
Périurbaines résidentielles	59,3	67,1
2 personnes dans un 4 pièces et plus		
Lausanne	15,4	32,0
Couronne de l'agglomération	26,4	49,6
Suburbaines à faibles revenus	15,1	35,2
Périurbaines résidentielles	50,7	71,6
3 personnes dans un 5 pièces et plus		
Lausanne	9,8	17,5
Couronne de l'agglomération	37,8	29,3
Suburbaines à faibles revenus	6,4	15,7
Périurbaines résidentielles	40,9	51,6
4 personnes dans un 6 pièces et plus		
Lausanne	5,9	9,5
Couronne de l'agglomération	10,2	16,4
Suburbaines à faibles revenus	4,3	7,0
Périurbaines résidentielles	25,5	28,2

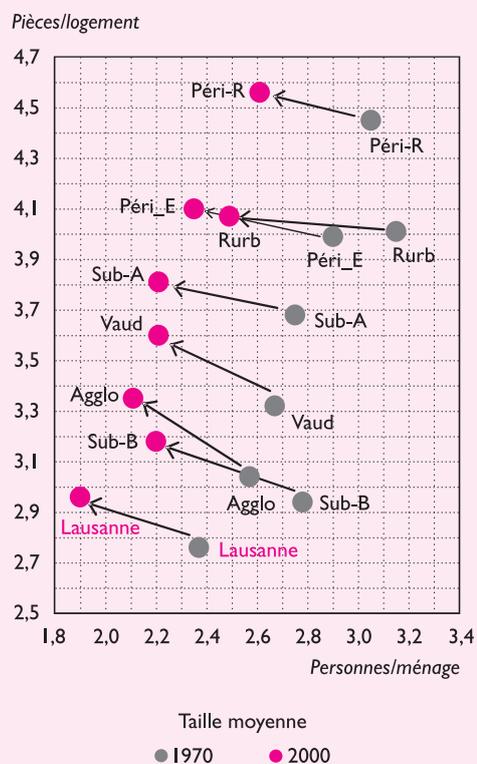
(ci-après, la couronne) qu'à Lausanne. Mais de grandes différences subsistent entre les diverses zones; aux deux extrêmes on trouve d'une part les *communes suburbaines à faibles revenus* où les ménages se serrent presque autant qu'à Lausanne, d'autre part les *communes périurbaines résidentielles*.

Schématiquement, plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, plus la taille des ménages augmente et plus les logements deviennent grands. En 2000, à Lausanne, la taille moyenne des ménages est de 1,9 personne et celle des logements de 3,0 pièces. Dans les *communes périurbaines résidentielles*, la taille moyenne des ménages atteint 3,6 personnes et celle des logements 4,6 pièces. La seule exception à cette règle concerne les *communes rurales*, où ménages et logements restent de taille inférieure à ceux de la zone périurbaine, probablement en raison d'un développement plus récent et de la présence de logements plus anciens.

La taille des ménages diminue, celle des logements augmente

Entre 1970 et 2000, la taille moyenne des ménages relevée dans l'ensemble de l'agglomération diminue de 2,6 à 2,1 personnes, tandis que celle des logements progresse de 3,0 à 3,4 pièces par logement. Cette modification des conditions d'habitation, que l'on retrouve en Suisse

Taille des ménages et des logements, agglomération lausannoise, 1970 et 2000



Abréviations : VD=Vaud, Agglo=Agglomération lausannoise, Sub-B=zones suburbaines à faibles revenus, Sub-A=autres communes suburbaines, Péri_E=zones périurbaines d'emploi, Péri-R=zones périurbaines résidentielles, Rurb=zones rurales

et dans le reste du canton, touche toutes les zones de l'agglomération. Il en résulte une forte diminution de la densité d'occupation des logements et un net desserrement des ménages.

Evolution de la taille moyenne des ménages et des logements, agglomération lausannoise, 1970 et 2000

	1970		2000	
	Pers./ ménages	Pièces/ log.	Pers./ ménages	Pièces/ log.
Agglo. Lausanne	2,57	3,04	2,11	3,35
Lausanne	2,37	2,76	1,90	2,96
Suburbaines faibles revenus	2,78	2,94	2,20	3,18
Autres suburbaines	2,75	3,68	2,21	3,81
Périurbaines d'emploi	2,90	3,99	2,35	4,10
Périurbaines résid.	3,05	4,45	2,61	4,56
Rurbaines	3,15	4,01	2,49	4,07
Vaud	2,67	3,32	2,21	3,60

Une densité d'occupation en diminution

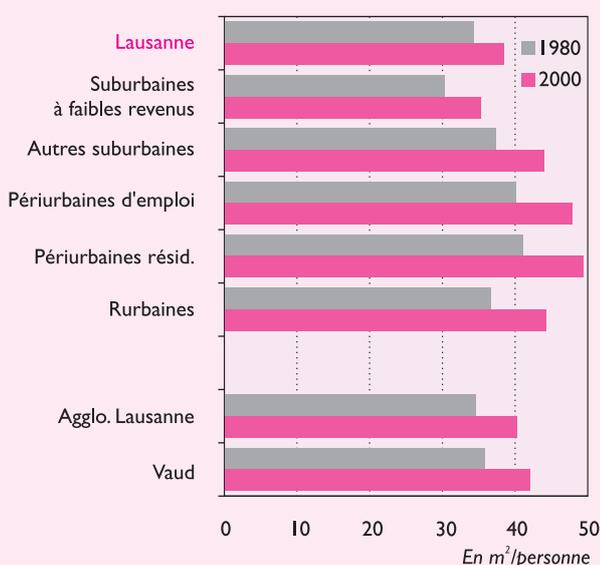
Deux indicateurs permettent de mesurer la densité d'occupation des logements: le nombre de pièces par personne et la surface moyenne dont elles disposent. Les deux ont fortement progressé durant les dernières décennies. Dans l'ensemble de l'agglomération, le nombre moyen de pièces par personne passe de 1,2 en 1970 à 1,6 en 2000.

Densité d'occupation des logements, agglomération lausannoise, 1970 et 2000

	Pièces / habitant		En m ² / habitant	
	1970	2000	1980	2000
Agglo. Lausanne	1,18	1,59	34,6	40,2
Lausanne	1,17	1,56	34,4	38,5
Suburbaines à faibles revenus	1,06	1,45	30,3	35,3
Autres suburbaines	1,34	1,72	37,4	44,0
Périurbaines d'emploi	1,38	1,74	40,2	47,9
Périurbaines résidentielles	1,46	1,75	41,2	49,4
Rurbaines	1,27	1,64	36,6	44,3
Vaud	1,25	1,63	35,8	42,1

Les logements les plus densément peuplés se situent dans les *communes suburbaines à faibles revenus* et à Lausanne; les plus faiblement occupés se rencontrent dans les *communes périurbaines résidentielles* ou *d'emploi*, ainsi que dans les *autres communes suburbaines*. De façon générale,

Surface moyenne de logement par personne, agglomération lausannoise



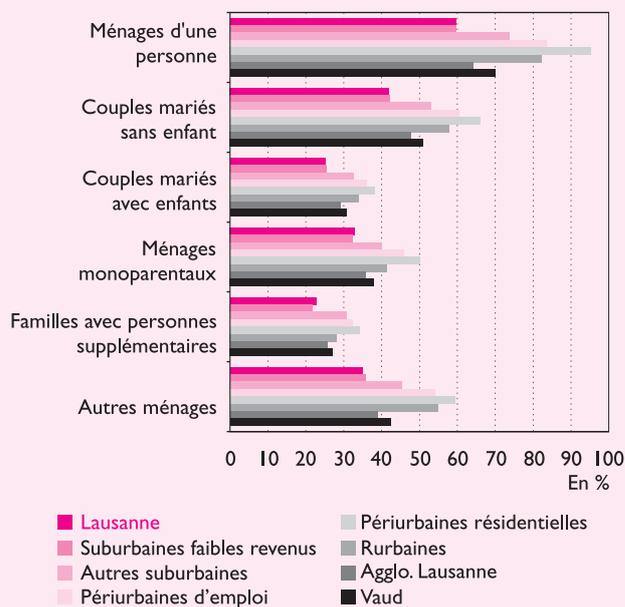
plus une zone comporte de logements récents et plus ils sont grands, moins la densité d'occupation est forte.

On retrouve les mêmes disparités en termes de surface par personne: Lausanne et les *communes suburbaines à faibles revenus* restent les moins bien loties avec respectivement 35 et 38 mètres carrés par personne, tandis que dans les *communes périurbaines résidentielles*, on arrive presque à cinquante mètres carrés. Pour l'ensemble de l'agglomération, la surface par personne passe de 35 mètres carrés en 1970 à 40 mètres carrés, en 2000.

L'espace à disposition des individus varie selon le type de ménage

La densité d'occupation dépend du type de ménage et du nombre de personnes vivant dans le logement. Les personnes seules et les couples jouissent de plus d'espace que les familles avec enfants. Les premières

Surface moyenne de logement par personne, selon le type de ménage, agglomération lausannoise, 2000



disposent de 60 mètres carrés par personne (Lausanne et *communes suburbaines à faibles revenus*) à 95 mètres carrés dans les *communes périurbaines résidentielles*. Pour les couples, les écarts vont de 42 mètres carrés dans les *communes suburbaines à faibles revenus* ou à Lausanne jusqu'à 66 mètres carrés par personne dans les *communes périurbaines résidentielles*. Les familles avec enfants sont les moins bien loties, avec en moyenne 25 mètres carrés

(Lausanne et communes suburbaines à faibles revenus) à 38 mètres carrés, pour les communes périurbaines résidentielles.

L'âge et le cycle de vie influencent aussi la quantité d'espace occupé. La surface dont dispose chacun des membres du ménage commence par diminuer lentement, accompagnant l'entrée dans la vie de couple et l'arrivée des enfants. Elle atteint son point le plus bas, entre 35-44 ans, puis remonte fortement, lorsque suite à un divorce, au départ des enfants ou au veuvage, la taille du ménage diminue progressivement sans que les habitants déménagent dans un logement plus petit.

Tous ne bénéficient pas de plus d'espace

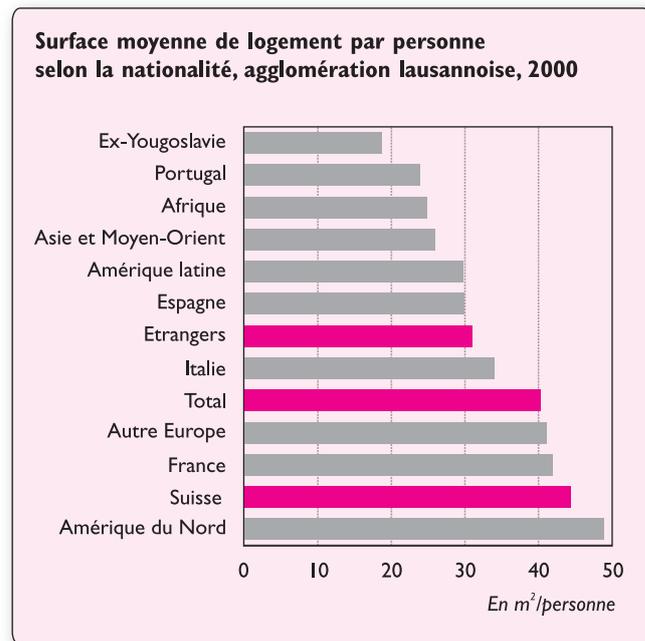
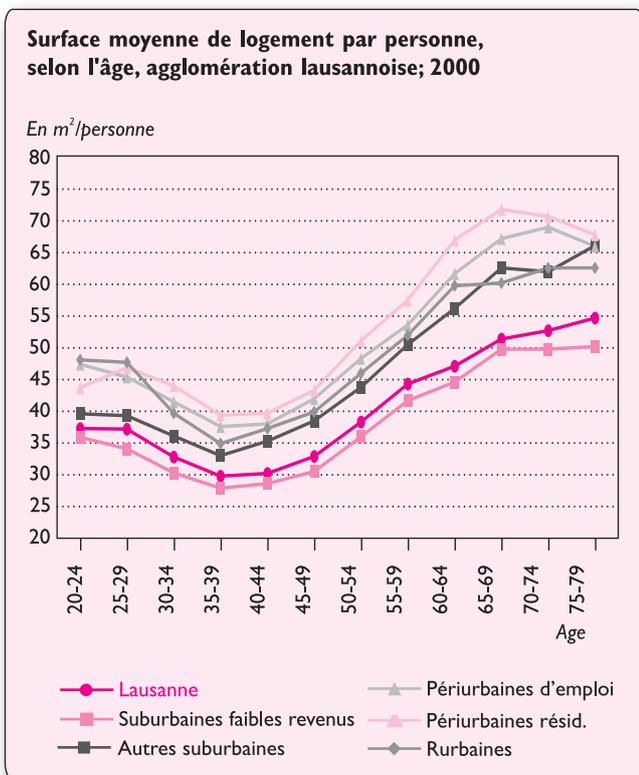
Entre 1980 et 2000, le nombre moyen de mètres carrés occupés par un habitant a progressé de 16,2% dans l'ensemble de l'agglomération, de 11,9% à Lausanne, de 16,5% dans les communes suburbaines à faibles revenus et de 20,0% dans les communes périurbaines résidentielles. Tous les types de ménages n'ont cependant pas bénéficié de beaucoup plus d'espace. Une grande

partie de l'accroissement global s'explique par un effet de structure, lié à la progression des petits ménages. Si l'on tient compte à la fois du type de ménage et de l'âge du détenteur du logement, on constate que les jeunes couples avec enfants et les familles monoparentales n'ont pas connu d'augmentations supérieures à 1,6 mètre carré par personne en vingt ans. Les principaux bénéficiaires du desserrement sont les ménages d'une personne qui gagnent entre 7 et 10 mètres carrés par personne selon la classe d'âges considérée.

La tendance est plus contrastée pour les couples sans enfant. Dans l'agglomération, la tranche des 30 à 64 ans gagne en moyenne 6,9 mètres carrés par personne et celle des 65-79 ans 7,4 mètres carrés, mais les augmentations sont moins prononcées pour les autres tranches d'âges. Géographiquement, leur gain d'espace reste en dessous de la moyenne à Lausanne et dans les communes suburbaines à faibles revenus. Il est nettement plus marqué dans les communes urbaines ou périurbaines résidentielles, où les couples sans enfant, âgés de 65 ans et plus, gagnent en moyenne 10 à 17 mètres carrés supplémentaires par personne.

Les étrangers ne sont pas tous logés à la même enseigne

L'espace à disposition des individus varie aussi en fonction de l'origine du détenteur du logement. En 2000, les Suisses occupent en moyenne 44,4 mètres carrés par personne dans l'agglomération et 43,5 à Lausanne. Les étrangers, en revanche, disposent de 31 mètres carrés dans l'agglomération et de 30 à Lausanne. On note cependant de grandes disparités entre les différentes nationalités.



partie de l'accroissement global s'explique par un effet de structure, lié à la progression des petits ménages. Si l'on tient compte à la fois du type de ménage et de l'âge du détenteur du logement, on constate que les jeunes

Avec en moyenne 49 mètres carrés de plancher à disposition, les personnes d'Amérique du Nord sont les plus à l'aise, dépassant les Suisses de plus de quatre mètres carrés. Les Français et les autres Européens suivent les Suisses de près, atteignant respectivement 42 et 41 mètres carrés par personne. Enfin les Italiens, dont l'immigration est souvent ancienne, vivent avec en moyenne 34 mètres carrés par personne, soit trois de plus que l'ensemble des étrangers. Les ressortissants de l'Ex-Yougoslavie sont les plus à l'étroit; ils atteignent 18,7 mètres carrés par personne et sont devancés par les personnes provenant d'autres continents. Les étrangers qui disposent de moins d'espace vivent généralement dans des ménages plus grands et sont plus nombreux à partager les parties communes; ces économies d'échelle expliquent une partie des différences constatées.

Par rapport à 1980, les Italiens sont ceux qui ont le plus gagné d'espace (+9,5 mètres carrés par personne), ils devancent les Espagnols (+8,2 mètres carrés), les Suisses (+7,8 mètres carrés) et les Français (+7,2 mètres carrés). En filigrane, on peut y lire l'intégration progressive des premières vagues de travailleurs immigrés: la taille de leur ménage tend à s'aligner sur celle des ménages suisses tandis que leur niveau de formation et leur situation sociale se sont améliorés.

De l'espace pour les cadres

L'espace à disposition des ménages varie en fonction du statut social du détenteur du logement. Plus la catégorie socio-économique est élevée, plus l'espace à disposition des membres du ménage augmente.

Sauf à Lausanne et dans les *communes suburbaines à faibles revenus*, les catégories supérieures disposent en moyenne d'un peu plus de 50 mètres carrés par personne, ce qui représente environ dix mètres carrés de plus que les

catégories intermédiaires (cadres moyens, instituteurs, infirmières, etc.). Celles-ci n'occupent qu'un ou deux mètres carrés de plus que les travailleurs qualifiés, mais environ dix mètres carrés de plus que les travailleurs non qualifiés. En quittant Lausanne ou les *communes suburbaines à faibles revenus* pour des zones plus périphériques de l'agglomération, l'espace à disposition des différentes catégories sociales augmente de 9 à 12 mètres carrés par personne.

Trois quarts de locataires dans l'agglomération

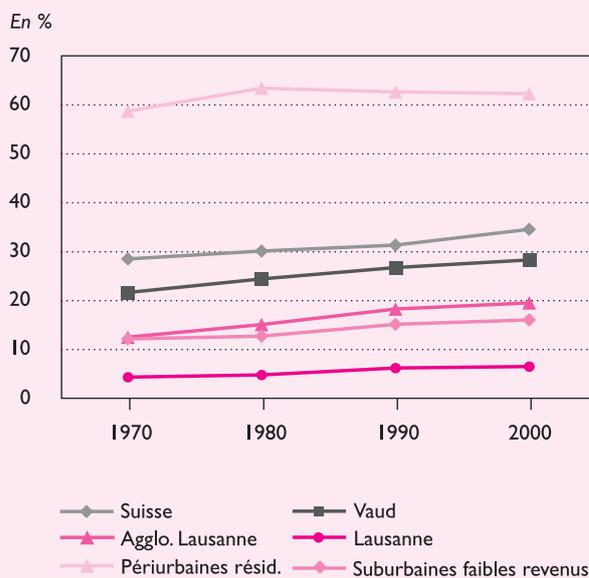
En 2000, dans l'agglomération lausannoise un peu moins d'un cinquième des logements occupés en permanence (19,5%) sont habités par leurs propriétaires, soit nettement moins qu'en Suisse (35%) et moins que dans le canton (28%). La grande majorité des logements sont détenus par des locataires (76,5%) ou des coopérateurs (2,3%). En ville de Lausanne, la proportion de locataires approche même 90% et celle des coopérateurs atteint juste 3%. Bien que relativement faible, la proportion de logements

Logement par personne, en m², selon les catégories socio-économiques, agglomération lausannoise, 2000

	En tout	Supérieures	Intermédiaires ¹	Qualifiées	Non qualifiées
Agglo. Lausanne	40,2	48,5	37,8	35,2	27,6
Lausanne	38,5	46,1	36,3	34,1	27,2
Suburbaines faibles revenus	35,3	41,3	34,7	32,7	25,7
Autres suburbaines	44,0	51,6	37,9	36,5	30,1
Périurbaines d'emploi	47,9	51,7	42,2	40,6	33,8
Périurbaines résid.	49,4	53,4	44,4	42,5	37,6
Rurbaines	44,3	50,7	42,3	39,4	35,8
Vaud	42,1	50,4	39,2	36,7	29,2

¹ Soit cadres moyens, instituteurs, infirmières, etc.

Logements occupés par leur propriétaire, en % agglomération lausannoise, 1970-2000

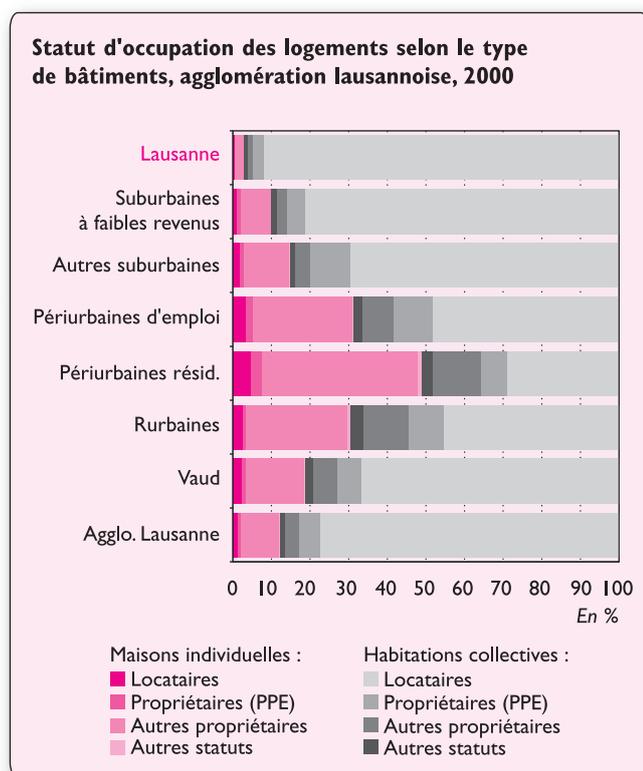


de l'agglomération occupés par leurs propriétaires augmente depuis 1970. Toutes catégories confondues, la part des propriétaires a progressé de 12,5% en 1970 à 19,5% en 2000. L'essentiel de cette augmentation est dû à la progression des appartements en propriété par

étage qui forment désormais 31% des logements habités par leur propriétaire, contre moins de 2% en 1970. Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, plus la proportion de propriétaires augmente. A Lausanne, ils n'occupent que 6,5% des logements, contre presque deux tiers dans les *communes périurbaines résidentielles* (62,3%). Cet état de fait s'explique en grande partie par la plus grande proportion de villas construites dans la couronne de l'agglomération. En effet, on compte 87% de propriétaires dans la catégorie des maisons individuelles, mais seulement 10% dans les habitations collectives.

Un huitième des ménages de l'agglomération vivent dans une villa individuelle

Bien que l'idéal de la villa individuelle soit assez répandu dans la population, en 2000, ces dernières ne représentent que 12,3% de l'ensemble des logements occupés à titre de résidence principale dans l'agglomération. Les ménages réalisant cette aspiration sont cependant en augmentation



par rapport à 1970 où ils ne représentaient que 7,5%. Les villas et les appartements en PPE occupés par leur propriétaire (6,1%) sont généralement plus vastes que les appartements mis en location. La densité d'occupation y est nettement inférieure.

Occuper une villa individuelle est plus fréquent pour les familles avec enfants (18,2% de ces ménages en 2000) ou les couples seuls (16,2%) que pour les personnes seules (4,2%). Mais les couples dominent dans les appartements en PPE (6,7%), devant les familles avec enfants (5,6%) puis les personnes seules (4,1%). C'est entre 45 et 64 ans que les occupants de villas ou d'appartements en PPE sont les plus nombreux (respectivement 18% et 7%); avant 35 ans ils sont nettement sous-représentés, mais après 65 ans leur importance ne diminue que lentement. Finalement, l'accession à la propriété étant souvent tardive, seules 36%

Densité d'occupation des logements, agglomération lausannoise, 2000

	Pièces/personne			Surface/personne (m ²)		
	Villas	Appart. PPE	Appart. loués	Villas	Appart. PPE	Appart. loués
Agglo. Lausanne	1,86	1,76	1,49	52,2	48,0	36,1
Lausanne	1,97	1,89	1,53	54,1	51,3	37,0
Suburbaines bas revenus	1,73	1,62	1,37	46,7	42,1	32,3
Autres suburbaines	1,98	1,83	1,60	56,8	49,7	38,1
Périurbaines d'emploi	1,90	1,83	1,56	53,7	52,0	40,5
Périurbaines résid.	1,85	1,55	1,53	53,0	44,4	41,0
Rurbaines	1,76	1,55	1,51	48,6	43,6	39,1
Vaud	1,89	1,70	1,49	52,1	45,8	36,5

des villas sont occupées par des familles comprenant au moins un enfant mineur.

Selon le recensement 2000, les Suisses ont plus facilement accès à une villa (14,7%) ou à un appartement en PPE (6,0%) que les étrangers (respectivement 5,9% et 3,6%), un fait que l'on peut notamment expliquer par leur position dans la hiérarchie sociale.

En effet, les occupants de villas individuelles se rencontrent beaucoup moins fréquemment au bas de l'échelle sociale: moins de 7,2% du personnel qualifié et 13,9% du personnel intermédiaire, contre 24,1% pour les catégories supérieures et les cadres. Il en va de même pour les logements en PPE.

Les ménages actifs jouissant d'une villa ou d'un appartement en PPE ne travaillent pas plus que les autres pour les financer: 22,7% des ménages comprenant un actif à plein temps et un actif à temps partiel sont logés dans une villa, mais seulement 13,0% des ménages comportant deux actifs à plein temps, soit à peine plus que les ménages ne comportant qu'un seul actif (10,9%) à plein temps.

Les loyers

Sur les 61 056 logements lausannois habités en permanence et servant de résidence principale, 56 454 sont loués. Le recensement fédéral 2000 a pu relever les loyers mensuels nets, sans charge, ni place de parc ou garage, pour 52 080 d'entre eux.

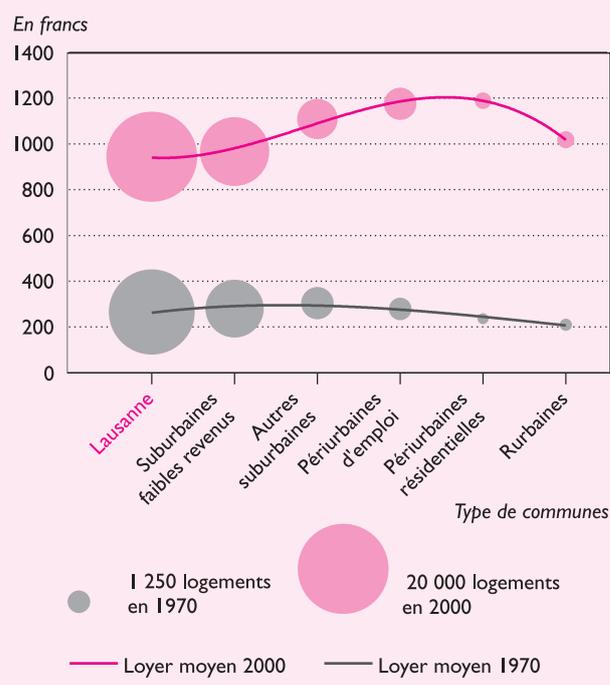
Ces loyers ne doivent pas être confondus avec les loyers, généralement plus chers, relevés dans les petites annonces des journaux, qui eux reflètent uniquement le prix des appartements disponibles sur le marché à l'exclusion des logements déjà occupés.

Selon le recensement 2000, les loyers moyens lausannois atteignaient alors 945 francs et se situaient ainsi nettement en dessous de la moyenne de l'agglomération (1011 francs) et de celle du canton (1014 francs). La taille plus petite des logements n'explique que partiellement cette différence de 6,5%, car les logements de trois et quatre pièces coûtent respectivement 3,4 et 4,3% moins cher aussi. Le reste de la différence résulte de la plus grande ancienneté du parc de logements et de la présence de nombreux logements subventionnés ou dont les loyers restent contrôlés par les pouvoirs publics.

Des loyers en moyenne plus élevés dans les zones périurbaines

Les loyers moyens sont également inférieurs à la moyenne de l'agglomération dans les *communes suburbaines à faibles revenus* (-5,5%); ils sont supérieurs à la moyenne dans toutes les autres zones: +21% dans les *autres communes suburbaines*, +29% dans les *communes périurbaines d'emploi* et +39% dans la *zone périurbaine résidentielle*. En fait, plus on s'éloigne du centre, plus les loyers augmentent, jusqu'à la *zone rurale*, où l'écart redescend à 10%. Une part de

Effectif des logements de trois pièces loués et loyers mensuels nets moyens, en 1970 et 2000



la différence s'explique par des logements plus grands, mais à nombre de pièces égal, la zone périurbaine reste dans la plupart des cas 20% plus chère que la moyenne. On notera cependant que la plus grande part des logements occupés par des locataires se rencontre dans les zones meilleur marché, à Lausanne (52%) et dans les *communes suburbaines à faibles revenus* (27%). Les deux

Loyers mensuels nets moyens¹ selon la taille des logements, agglomération lausannoise, 2000

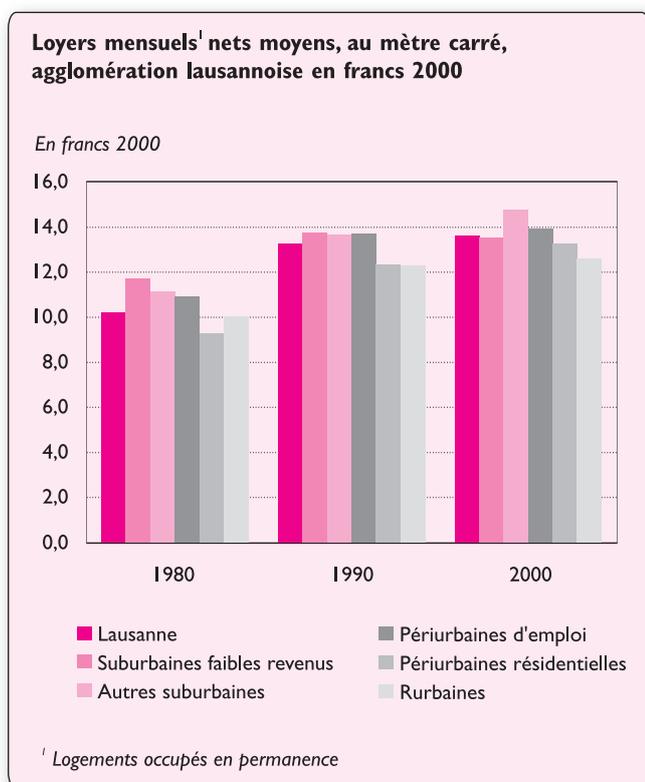
	Total	Nombre de pièces					
		1	2	3	4	5	6+
Agglo. Lausanne	1011	556	767	986	1270	1612	2194
Lausanne	945	550	741	944	1207	1553	2118
Suburbaines bas revenus	955	538	749	967	1215	1518	1913
Autres suburbaines	1221	598	874	1109	1380	1704	2383
Périurbaines d'emploi	1303	626	988	1175	1498	1827	2387
Périurbaines résid.	1406	669	926	1189	1543	1906	2561
Rurbaines	1115	623	838	1018	1309	1555	1917
Vaud	1014	551	760	966	1230	1578	2159

¹ Logements occupés en permanence

Loyers mensuels nets moyens¹ au mètre carré, agglomération lausannoise, en francs 2000

	1980	1990	2000
Agglo. Lausanne	11,5	13,1	13,7
Lausanne	10,2	13,3	13,6
Suburbaines à faibles revenus	11,7	13,8	13,5
Autres suburbaines	11,1	13,6	14,8
Périurbaines d'emploi	10,9	13,7	13,9
Périurbaines résid.	9,3	12,3	13,2
Rurbaines	10,0	12,3	12,6
Vaud	8,8	11,4	12,6
Autres communes	-	-	11,3

¹ Logements occupés en permanence



zones périurbaines moins densément construites abritent un plus grand nombre de propriétaires et ne comptent pas plus de 9% des logements de l'agglomération offerts en location.

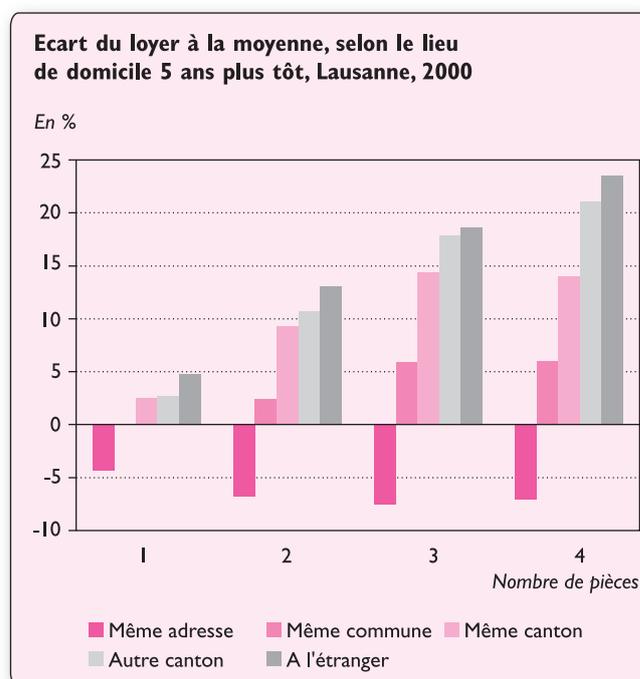
Le prix du mètre carré plus cher dans la zone suburbaine

Le tableau change lorsque l'on considère les loyers mensuels nets moyens au mètre carré. Avec 12,60 francs, les communes rurbaines sont les plus avantageuses tandis que les autres communes suburbaines (14,80 francs) et la zone périurbaine d'emploi (13,90 francs) atteignent les prix les plus élevés. Lausanne (13,60 francs) et les communes suburbaines à faibles revenus (13,50 francs) restent parmi les meilleur marché. Les différences de classement observées par rapport aux loyers moyens s'expliquent par le fait que les loyers au mètre carré tendent à diminuer quand la surface des appartements augmente.

Par rapport à 1980, les prix moyens au mètre carré n'ont pas évolué de façon uniforme dans les différentes zones de l'agglomération. En 1980, c'est dans les communes suburbaines à bas revenus qu'ils étaient le plus élevés. En 2000, ce n'est plus le cas, ils y sont devenus légèrement inférieurs à ceux de Lausanne, tandis que le prix du mètre carré le plus cher se rencontre dans les autres communes suburbaines.

Des déménagements coûteux pour le locataire

En cours de bail, le propriétaire se voit contraint de motiver dûment toute augmentation des loyers (travaux de rénovation, hausse des taux hypothécaires, etc.). Bien que désormais les nouveaux locataires doivent être informés du loyer précédent et qu'ils aient également la possibilité de contester une augmentation abusive, les changements de locataires restent des occasions propices à la révision du loyer, un fait bien mis en évidence par la comparaison des loyers selon le domicile de l'occupant cinq ans plus tôt.



A Lausanne, environ la moitié des locataires a changé d'adresse entre 1995 et 2000. Dans le cas des logements de 3 pièces construits avant 1996, par exemple, les ménages qui n'ont pas déménagé durant cette période bénéficient de loyers 7,0% moins chers que la moyenne. Dès qu'un locataire a changé de logement, son loyer devient supérieur à la moyenne et plus le détenteur du nouveau bail vient de loin, plus la différence de loyer s'avère importante. Toujours pour les trois pièces, les ménages qui ont déménagé à l'intérieur de la ville acquittent des loyers 5,9% plus élevés que la moyenne; ceux qui vivaient dans une autre commune du canton de Vaud, paient 14,1% plus cher et ceux qui venaient d'un autre canton 17,9% de plus. L'écart à la moyenne reste à peu près semblable (17,6%) pour les personnes arrivées de l'étranger; mais il s'agit là d'une exception; pour les autres tailles, les ménages arrivés

de l'étranger acquittent toujours les loyers les plus élevés. Plus la taille des logements croît et plus les écarts à la moyenne augmentent.

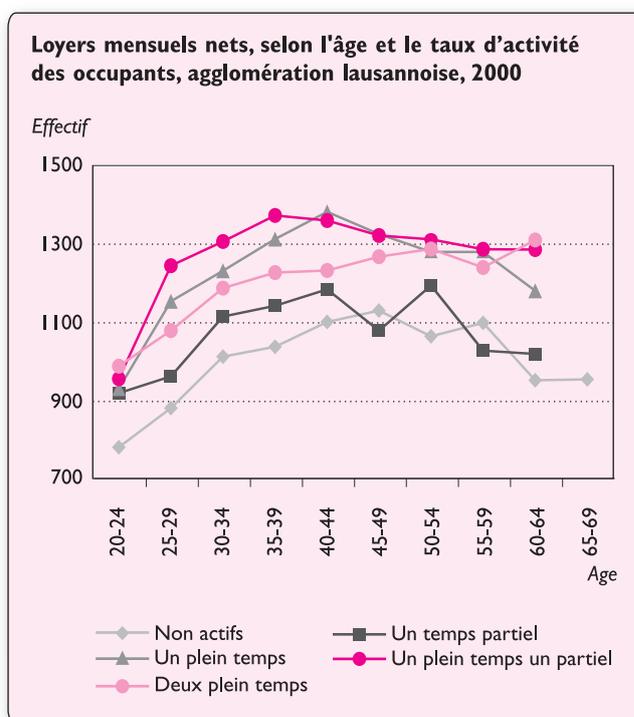
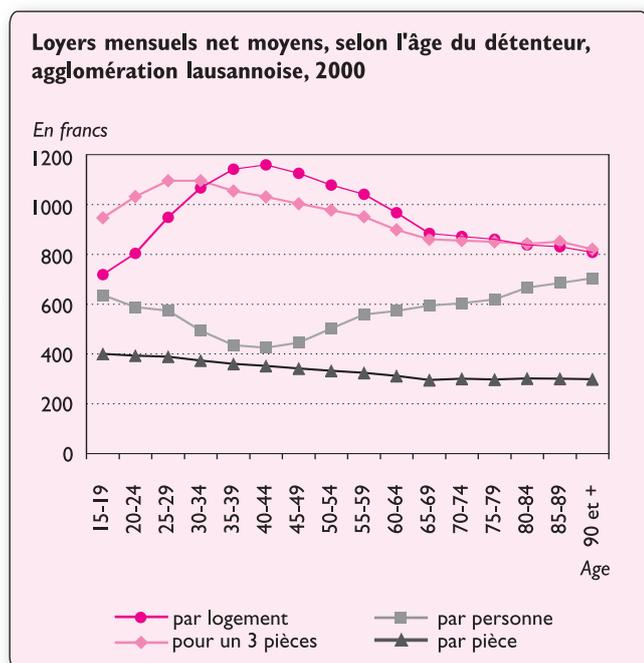
Les loyers évoluent selon les âges de la vie

Les loyers dépendent de divers facteurs qui exercent une influence contradictoire. Dans l'agglomération, toutes tailles confondues pour les occupants âgés de 25 à 45 ans, les loyers augmentent régulièrement, passant de 804 francs pour les 20-24 ans à 1159 francs pour les 40-44 ans, au fur et à mesure que les couples se forment et que les enfants surviennent, traduisant un plus grand besoin d'espace et de plus fréquents déménagements. Ensuite, les locataires plus âgés bénéficient de loyers plus bas en raison de leur sédentarité et parce qu'ils occupent souvent des logements plus anciens (967 francs entre 60-64 ans et 838 francs entre 80-84 ans). L'effet de l'âge sur le loyer est particulièrement évident lorsqu'on observe le loyer mensuel moyen par pièce qui diminue constamment, passant de 393 francs entre 20-24 ans à 301 francs entre 85-89 ans. Faut-il pour autant parler d'une «rente de situation»? Si l'on rapporte l'évolution du loyer au nombre de personnes vivant dans le logement, on observe une tendance inverse: le coût diminue de 588 francs par personne à 20-24 ans jusqu'à 425 francs entre 40-44 ans pour augmenter à nouveau jusqu'à 685 francs entre 85-89 ans. Cette dernière évolution peut correspondre au départ des enfants avec l'allègement financier qui en découle mais aussi à un divorce ou un veuvage et à une

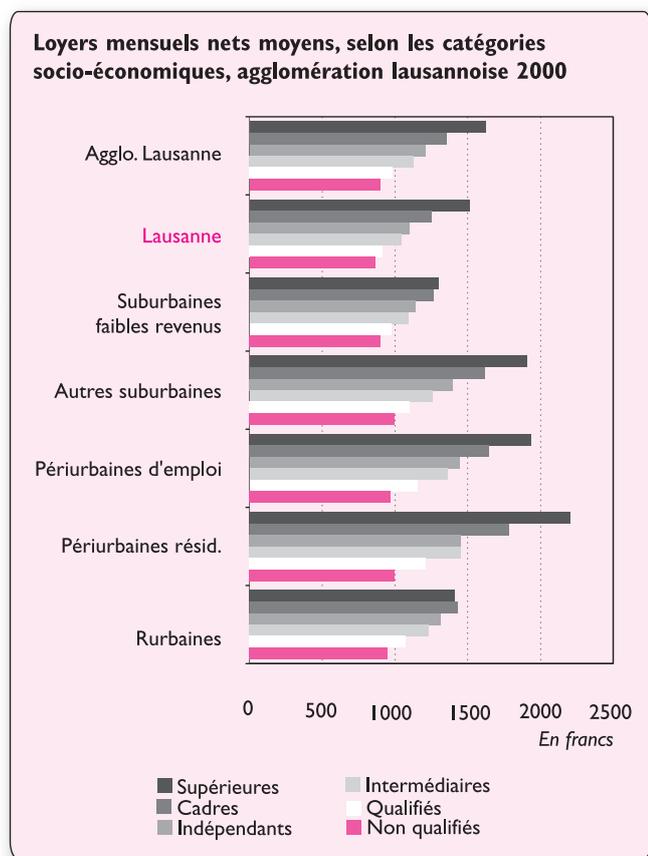
diminution des revenus du locataire déjà réduits lors du départ à la retraite. En définitive, si le loyer moyen que les personnes âgées versent pour chaque pièce est plus bas, la charge qu'il représente pour les personnes devenues seules augmente.

Loyers et taux d'activité

Le loyer déboursé par un ménage de l'agglomération dépend évidemment des caractéristiques physiques du logement (taille, période de construction, confort, etc.), mais également des ressources dont il dispose. Il est tentant de supposer que plus les membres du ménage travaillent, plus leur revenu sera élevé et plus



ils consacreront d'argent à leur logement. Or, même en éliminant les effets de l'âge du détenteur, on constate que ce ne sont pas les ménages qui travaillent le plus qui louent les logements les plus chers. Entre 25 et 39 ans, les ménages où deux personnes travaillent à plein temps paient des loyers nettement moins élevés que les ménages où l'on ne trouve qu'un équivalent plein temps ou un et demi. Cela pourrait s'expliquer par le fait que lorsqu'un couple a des enfants, les mères travaillent souvent à temps partiel bien que la famille ait besoin d'appartements plus grands et donc plus chers. Or, ce constat reste valable même en ne considérant que les couples avec enfants. Il faut probablement ramener cette



Loyers et catégories sociales

Sans surprise, les catégories sociales les plus élevées consacrent plus de moyens à leur logement, généralement plus grand et plus récent. En 2000, dans l'ensemble de l'agglomération, les catégories supérieures dépensent en moyenne 1622 francs par mois, contre seulement 897 francs pour le personnel non qualifié. L'écart entre les catégories inférieures et supérieures est plus important dans les communes périurbaines et les autres communes suburbaines; il reste plus faible dans les communes rurbaines ou suburbaines à faibles revenus.

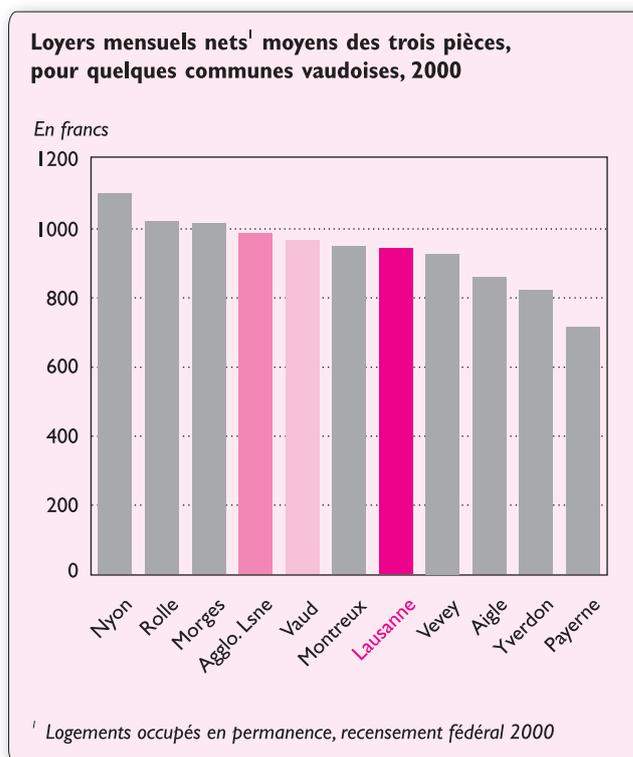
La nationalité joue un rôle

En 2000, que ce soit dans l'ensemble de l'agglomération ou à Lausanne, les loyers moyens déboursés par les Suisses ne diffèrent que très peu de ceux des étrangers pris dans leur ensemble, respectivement 1011 et 990 francs pour l'agglomération et 945 et 940 francs à Lausanne. Mais il existe de grandes disparités entre les différentes nationalités; dans l'agglomération, les Africains et les ressortissants de l'Ex-Yougoslavie déboursent environ 830 francs, tandis qu'à l'autre bout de l'échelle, les Américains du Nord déboursent autour de 1400 francs et les Français 1090 francs. Ces différences traduisent leur appartenance à des classes sociales différentes.

observation au fait que ce sont surtout les femmes des catégories sociales inférieures qui travaillent à plein temps et que, dans ces catégories, on vit dans des appartements plus densément occupés et moins chers.

Loyers mensuels nets moyens, selon la nationalité du détenteur, en francs, 2000

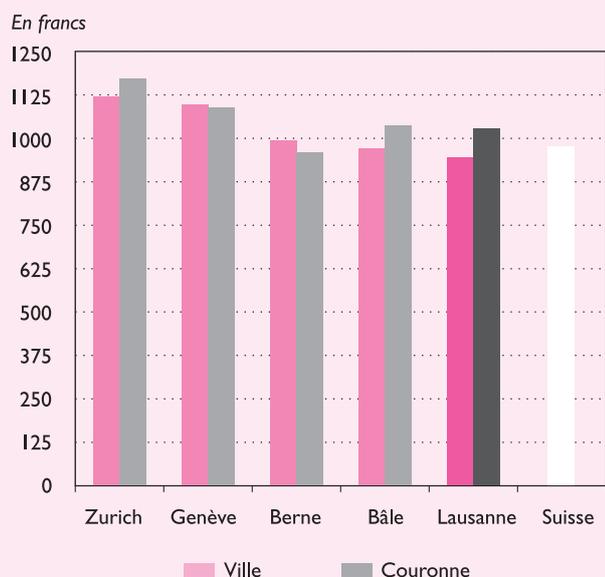
	Agglo. Lausanne		Lausanne	
	Tous	3 pièces	Tous	3 pièces
Ensemble	1011	986	945	944
Suisses	1020	990	947	940
Total étrangers	990	979	940	953
Italie	954	919	909	881
Portugal	910	962	889	944
France	1133	1106	1066	1078
Espagne	915	928	874	906
Ex-Yougoslavie	859	916	834	877
Autre Europe	1199	1115	1088	1076
Afrique	867	963	833	933
Amérique du Nord	1573	1222	1396	1182
Amérique latine	955	982	902	938
Asie et Moyen-Orient	898	1008	880	998
Océanie	1400	1357	1203	1391



L'agglomération lausannoise moins chère que les villes situées sur la Côte

Les loyers sont nettement plus élevés dans les villes de l'ouest du canton que dans la capitale vaudoise. En 2000, un trois pièces coûte en moyenne 1102 francs à Nyon (soit 14% de plus que la moyenne vaudoise de 966 francs), contre 944 francs à Lausanne (ou 6% de moins que la moyenne vaudoise); il vaut encore 986 francs dans l'agglomération lausannoise, c'est-à-dire 2% de plus que dans le canton. Les loyers les moins chers se rencontrent à Payerne (26% de moins que dans le canton) ainsi qu'à Aigle ou Yverdon-les-Bains (respectivement 10 et 15% de

Loyers mensuels nets¹ moyens des trois pièces, pour quelques agglomérations suisses, 2000



¹ Logements occupés en permanence, recensement fédéral 2000

moins). A Vevey et Montreux, les loyers moyens des trois pièces (respectivement 928 et 949 francs) atteignent des prix assez semblables à ceux de Lausanne. A Morges par contre, les trois pièces reviennent à 1015 francs, soit 5% de plus que dans l'ensemble du canton, un écart cependant moins important pour d'autres tailles d'appartements.

Lausanne moins chère que les autres villes et agglomérations suisses

En 2000, les loyers lausannois coûtent moins chers que ceux des autres grandes villes suisses. Sans compter les charges, un logement de trois pièces y vaut en moyenne 944 francs par mois, contre 1122 francs à Zurich, 1098 à Genève et

Loyers mensuels nets moyens, pour quelques agglomérations suisses, 1970-2000

	En tout				3 pièces			
	1970	1980	1990	2000	1970	1980	1990	2000
Agglomérations	280	484	892	1143	264	463	840	1071
Zurich	295	522	993	1247	265	482	916	1147
Berne	259	454	827	1038	251	429	779	980
Bâle	264	473	825	1071	255	455	780	1003
Lausanne	280	443	807	1011	273	443	803	986
Genève	281	465	841	1135	280	471	799	1094
Villes centres	267	452	829	1069	258	450	818	1051
Zurich	284	481	929	1169	258	459	891	1122
Berne	257	433	777	995	259	425	771	996
Bâle	248	441	766	989	243	442	760	971
Lausanne	270	423	748	945	266	431	762	944
Genève	262	440	782	1078	278	486	791	1098
Couronne	300	520	958	1213	272	476	863	1091
Zurich	312	560	1052	1314	277	506	943	1173
Berne	263	482	881	1083	238	434	788	961
Bâle	290	507	889	1153	275	466	802	1036
Lausanne	295	470	878	1084	281	457	846	1030
Genève	314	492	908	1195	282	459	806	1090
Suisse	239	437	820	1059	222	410	761	976

996 à Berne. Seuls les loyers de Bâle (971 francs) restent également inférieurs à la moyenne suisse de 976 francs. L'ordre reste le même lorsque l'on prend en compte l'ensemble des logements, toutes tailles confondues.

Le classement des agglomérations est légèrement différent. Pour les trois pièces, celle de Zurich (1147 francs) reste la plus chère, devant l'agglomération genevoise (1094 francs), mais celle de Bâle (1003 francs) prend la troisième position devant les agglomérations lausannoise (986 francs) et bernoise (980 francs). Tant à Bâle qu'à Lausanne, les trois pièces de la couronne coûtent plus cher que ceux de la ville centre, contrairement à ce qui se passe pour Berne et Genève. Toutefois, si l'on prend en compte tous les logements, quelle que soit leur taille, les loyers moyens des couronnes sont toujours plus élevés que ceux des villes centres. Cela s'explique par la plus grande taille des logements, leur construction plus récente, ainsi que la présence plus fréquente d'appartements subventionnés et de coopératives d'habitation dans les villes centres. Selon les agglomérations, les loyers des couronnes sont de 9 à 17% plus chers que ceux de la ville centre. C'est à Bâle (+17%) et à Lausanne (+15%) que les écarts sont les plus marqués.

Lausanne n'a pas toujours été la ville la plus avantageuse. En 1970, elle était même la deuxième ville la plus chère,

Ecart des loyers mensuels nets par rapport à la moyenne suisse, en %, pour quelques agglomérations, 1970-2000

	En tout				3 pièces			
	1970	1980	1990	2000	1970	1980	1990	2000
Agglomérations	17,2	10,8	8,8	7,9	18,9	12,9	10,4	9,7
Zurich	23,4	19,5	21,1	17,8	19,4	17,6	20,4	17,5
Berne	8,4	3,9	0,9	-2,0	13,1	4,6	2,4	0,4
Bâle	10,5	8,2	0,6	1,1	14,9	11,0	2,5	2,8
Lausanne	17,2	1,4	-1,6	-4,5	23,0	8,0	5,5	1,0
Genève	17,6	6,4	2,6	7,2	26,1	14,9	5,0	12,1
Villes centres	11,7	3,4	1,1	0,9	16,2	9,8	7,5	7,7
Zurich	18,8	10,1	13,3	10,4	16,2	12,0	17,1	15,0
Berne	7,5	-0,9	-5,2	-6,0	16,7	3,7	1,3	2,0
Bâle	3,8	0,9	-6,6	-6,6	9,5	7,8	-0,1	-0,5
Lausanne	13,0	-3,2	-8,8	-10,8	19,8	5,1	0,1	-3,3
Genève	9,6	0,7	-4,6	1,8	25,2	18,5	3,9	12,5
Couronne	25,5	19,0	16,8	14,5	22,5	16,1	13,4	11,8
Zurich	30,5	28,1	28,3	24,1	24,8	23,4	23,9	20,2
Berne	10,0	10,3	7,4	2,3	7,2	5,9	3,5	-1,5
Bâle	21,3	16,0	8,4	8,9	23,9	13,7	5,4	6,1
Lausanne	23,4	7,6	7,1	2,4	26,6	11,5	11,2	5,5
Genève	31,4	12,6	10,7	12,8	27,0	12,0	5,9	11,7
Suisse	0	0	0	0	0	0	0	0

venant derrière Zurich pour l'ensemble des logements ou juste après Genève pour les logements de trois pièces. Par rapport à 1990, le classement n'a pas changé, ni pour les villes ni pour les agglomérations.

Villes suisses: les écarts se resserrent

Il est intéressant de constater que, depuis 1970, les écarts entre les loyers moyens de l'ensemble de la Suisse et ceux des cinq plus grandes agglomérations se sont nettement resserrés. En 1970, les logements de trois pièces coûtaient en moyenne 19% de plus dans les grandes agglomérations, mais en 2000 l'écart n'atteint plus que 10%. Dans les cinq villes centres, toujours pour les trois pièces, l'écart diminue de 16,2 à 7,7%. Seule la région zurichoise, où les écarts se réduisent de moins de deux points, fait un peu exception à la règle. Partout ailleurs, on note une tendance à l'uniformisation des loyers, tendance que l'on peut probablement relier à l'augmentation généralisée de la mobilité et à l'homogénéisation de l'espace qui en découle. Entre 1970 et 2000, dans l'ensemble de la Suisse, le coût de la vie a été multiplié par 2,75 mais celui des loyers par 4,4. Le rythme de croissance varie selon les villes. A Zurich et à Genève les loyers ont été multipliés par 4,1, à Bâle par 4,0 et à Berne par 3,9; Lausanne a connu une croissance moins prononcée puisque les loyers ne sont «que» 3,5 fois plus élevés qu'en 1970.

Le logement subventionné

Depuis les débuts de l'industrialisation et de l'urbanisation, il existe une demande de logements qui n'est pas solvable au prix du marché. Ce problème est particulièrement sensible dans les grandes villes et agglomérations, où le boom économique de l'après-guerre et l'augmentation de la population ont causé une forte pénurie de logements faisant grimper le prix des loyers. Pour y répondre, les pouvoirs publics ont mis en place différentes stratégies. En Suisse romande, il s'agit avant tout «d'aides à la pierre»: mise à disposition de terrains en droit de superficie à très bas prix, cautionnement permettant des emprunts à des taux favorables, ou subventionnement d'immeubles pendant les premières années suivant leur construction. La subvention versée étant dégressive, les loyers augmentent progressivement jusqu'à correspondre au loyer effectif. En contrepartie des aides et subventions apportées, les pouvoirs publics contrôlent à la fois les loyers pratiqués et les conditions auxquelles les locataires doivent répondre pour résider dans ces logements.

Une répartition inégale dans l'agglomération

Les immeubles subventionnés actuellement répondent pour la plupart aux prescriptions de la loi sur le logement de 1975 et retournent sur le marché libre après quinze ans. Ils restent cependant contrôlés par les pouvoirs publics jusqu'à cinq ans après la disparition des subventions, afin que les locataires n'aient pas à subir des hausses trop fortes. Selon le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), au mois

Logements subventionnés ou contrôlés, juin 2005

	Effectif	En % des logements de la commune	En % des subventionnés de l'aggl.
Vaud	8003	2,4	
Agglo. Lausanne	5447	4,1	100
Lausanne ¹	3963	5,7	72,8
Crissier	388	14,1	7,1
Morges	203	2,7	3,7
Renens	188	2,1	3,5
Bussigny-près-Lausanne	135	4,1	2,5
Ecublens	104	2,1	1,9
Cossonay	58	4,9	1,1
Chavannes-près-Renens	58	2,1	1,1
Pully	53	0,6	1,0
Echallens	48	2,5	0,9
Prilly	45	0,7	0,8
Lutry	38	0,9	0,7
Le Mont-sur-Lausanne	28	1,4	0,5
Epalinges	28	0,8	0,5
Mézières	26	6,1	0,5
Tolochenaz	25	3,1	0,5
Penthalaz	18	1,7	0,3
Aubonne	15	1,2	0,3
Etagnières	12	3,5	0,2
Sullens	8	2,4	0,1
Saint-Prex	6	0,3	0,1

¹ Sans les logements seulement contrôlés par Lausanne.

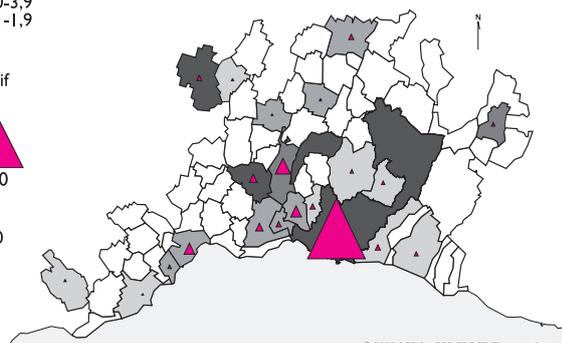
Sources: SELT et SCRIS, juin 2005

Répartition des logements à loyers subventionnés ou contrôlés par le Canton, agglomération lausannoise, 2005

En % du parc

- 6,0-14,1
- 4,0-5,9
- 2,0-3,9
- 0,1-1,9
- 0

Effectif

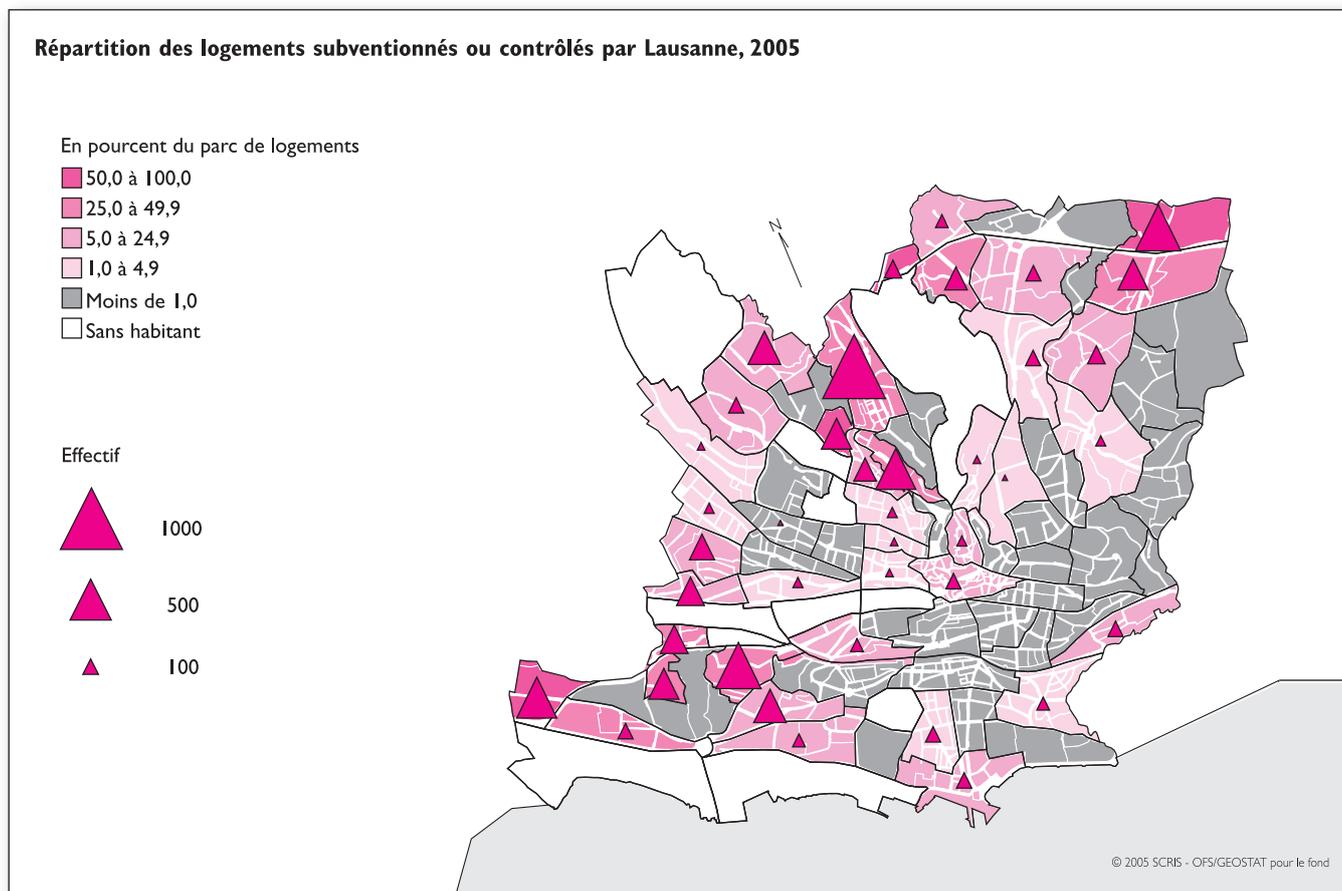


© 2005 SCRIS - OFS/GEOSTAT pour le fond

de juin 2005, le canton de Vaud compte 8003 logements subventionnés ou contrôlés pour 5 ans. Parmi ces logements, 73% sont localisés dans l'agglomération lausannoise et 50% dans la ville de Lausanne même. Vingt et une communes de l'agglomération sur septante offrent des logements subventionnés: dans neuf d'entre elles, ils représentent plus de 2,5% du parc. A part Lausanne, ces logements se trouvent surtout dans les grandes communes d'emploi de l'ouest, ainsi qu'à Morges. En revanche, on en trouve proportionnellement beaucoup moins à l'est de Lausanne, à l'ouest de Morges et au nord de l'agglomération.

Lausanne en tête

Avec 5,7% de logements subventionnés, Lausanne est la ville du canton qui fait le plus d'efforts en matière de logement social; elle est suivie par Vevey, 3,6%, Morges 2,7% et Yverdon-les-Bains, 2,6%; à Nyon en revanche, ils ne forment que 1,5% du parc.



Logements subventionnés ou contrôlés, à Lausanne

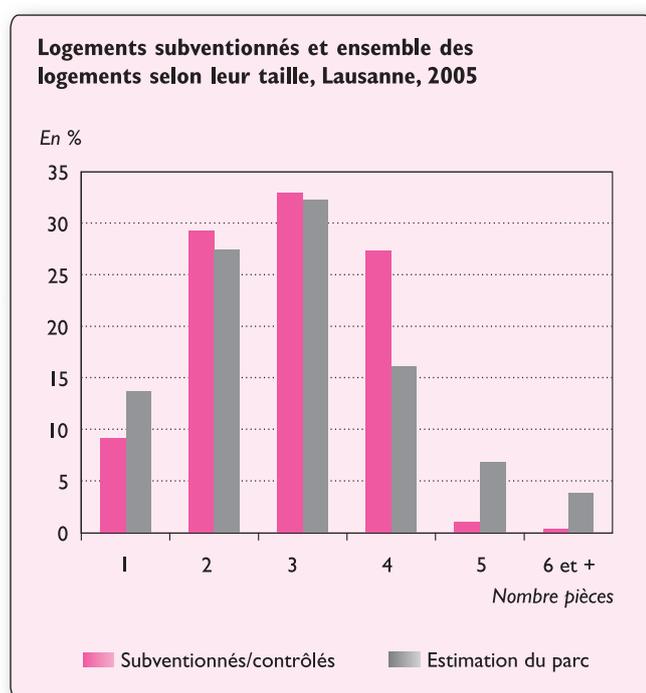
Le Service de l'environnement, de l'hygiène et du logement de la ville (SEHL) gère non seulement des appartements subventionnés, selon la législation sur le logement en vigueur, mais conserve le contrôle des logements construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics, en application des conventions de droit de superficie, de cautionnement, d'emprunt à taux favorables, de prêt chirographaire, etc. Plusieurs sociétés propriétaires ont d'ailleurs été créées sous l'impulsion de la commune dont elles restent proches. La Ville surveille ainsi un grand nombre de logements qui relèvent non seulement de la loi cantonale sur le logement de 1975, mais encore de celles de 1953, de 1965 ou même d'un règlement communal de 1947. En juin 2005, logements subventionnés et logements contrôlés ensemble, la Ville de Lausanne gère 7532 logements à loyers modérés, qui représentent 10,8% de l'ensemble du parc et abritent au total 18 184 personnes, soit environ 14% de la population.

Certains quartiers plus subventionnés que d'autres

Afin de bénéficier de terrains meilleur marché, les logements subventionnés ont souvent été construits en périphérie. Les plus grandes concentrations se rencontrent à La Bourdonnette et à Praz-Séchaud (100% du parc), dans le secteur de l'Ancien-Stand (72%), à Pré-fleuri (60%), ou à la Grangette (49%). La Borde (48%), très proche de la Riponne mais située dans un vallon, constitue l'exception qui confirme la règle. Les logements contrôlés par le SEHL dépassent encore 40% dans trois autres secteurs moins excentrés, soit Bellevaux, Malley et Pyramides. Formant entre 15 et 35% du parc, ils restent encore nombreux à Prélaz, Bois-Gentil, Valency, ainsi qu'à la Route de Berne. Suite au subventionnement de quelques rénovations, on en trouve aussi dans certains quartiers centraux bien que de façon plus diffuse (Cité, Rue Centrale, etc.). En chiffres absolus, le plus grand nombre de logements contrôlés par le SEHL se trouve à Bellevaux (1064). Une vingtaine de secteurs n'abritent pas de logements subventionnés, ils se situent souvent à l'est de la Ville et au sud-est.

Davantage de quatre pièces

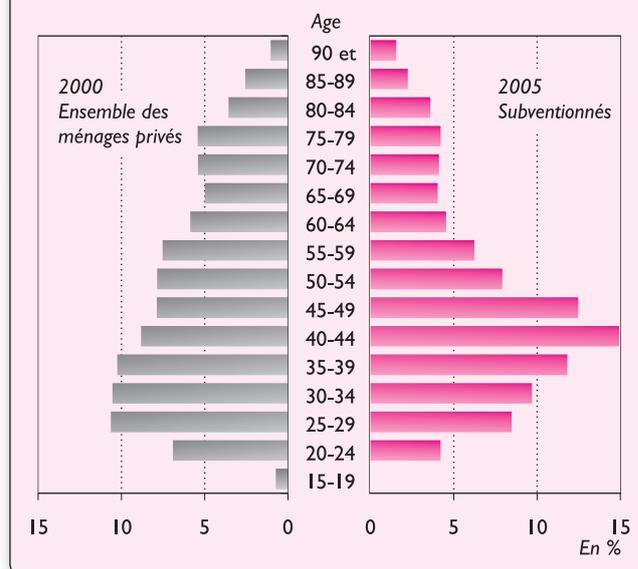
Du point de vue de la taille, les logements gérés par le SEHL diffèrent nettement de l'ensemble du parc lausannois. Construits avant tout pour abriter des familles modestes, on y trouve moins de une pièce (9% au lieu de 14%) et presque pas de logements de 5 pièces et plus (1% au lieu de 11%). La proportion d'appartements de 2 et 3 pièces est assez semblable, par contre on dénombre beaucoup plus de 4 pièces: 27% au lieu de 16% dans l'ensemble du parc.



Plus de personnes dans les subventionnés

La taille des ménages vivant dans des logements subventionnés atteint 2,4 personnes et dépasse nettement la moyenne lausannoise de 1,9. Les immeubles subventionnés abritent aussi plus d'enfants, en moyenne 2,0 par famille contre 1,1 pour l'ensemble de la ville. La personne de référence est moins souvent célibataire (23% des ménages, contre 59%), ou veuve (8% contre 15%), mais plus facilement divorcée (18% contre 12%) et plus fréquemment mariée ou séparée (50% contre 42%). La répartition des personnes de référence selon l'âge est marquée par une forte surreprésentation des 35-49 ans. L'écart le plus frappant touche les 40-44 ans qui constituent 15% des ménages subventionnés mais seulement 9% de l'ensemble des ménages. La sous-représentation des personnes âgées de plus de 50 ans correspond au fait que,

Ménages, selon le type de logement et l'âge de la personne de référence, Lausanne, 2000-2005



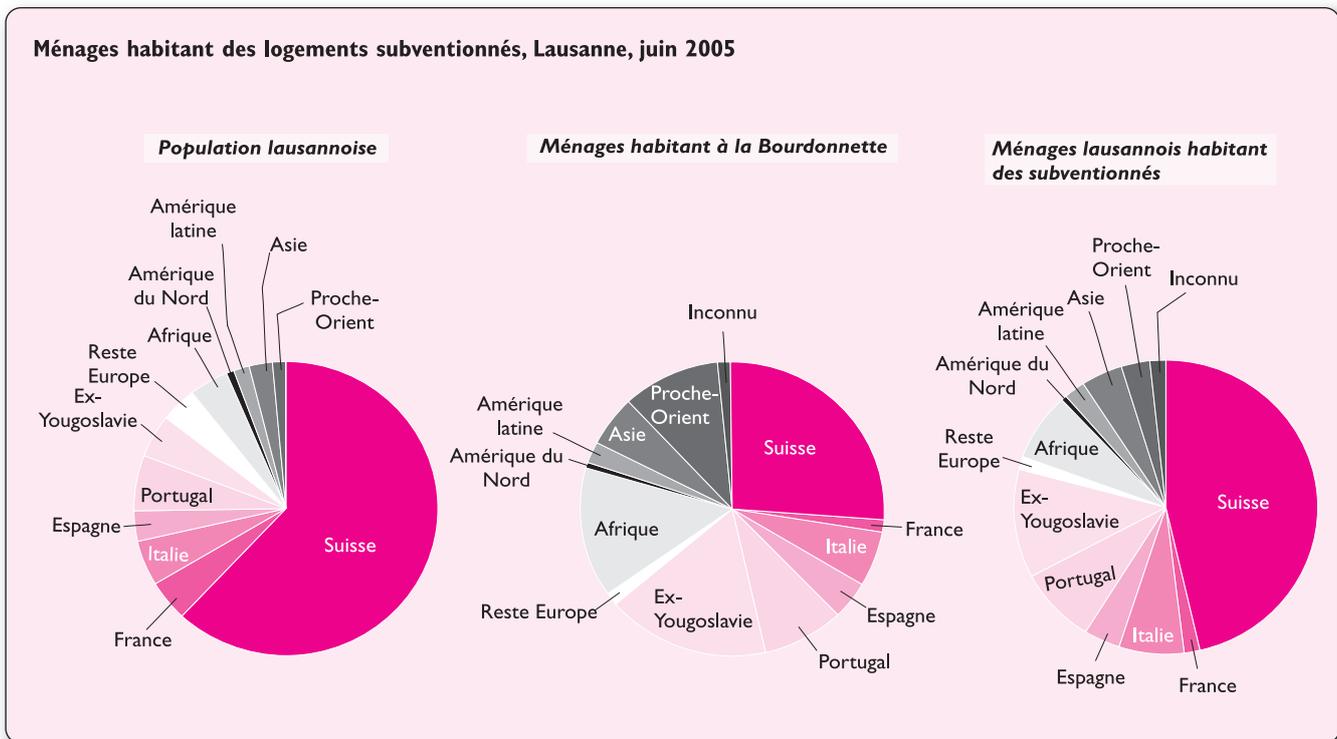
souvent, ces catégories ne répondent plus aux critères donnant accès aux logements subventionnés, en termes de plafond de revenus ou de taille du ménage.

Une grande diversité culturelle

Il y a encore une douzaine d'années, les Suisses postulant pour un logement subventionné avaient la priorité sur les étrangers, si bien qu'ils y étaient surreprésentés par rapport aux autres nationalités.

Cette clause, qui ne tient pas compte du fait que les étrangers occupent plus souvent des emplois moins bien rémunérés, a été supprimée en 1993 et leur présence s'est renforcée depuis: en juin 2005, 46% des personnes vivant dans un immeuble subventionné font partie d'un ménage dont la personne de référence possède une autre nationalité, tandis que les étrangers ne représentent que 38% des habitants de la ville.

Contrairement à ce qui se passait auparavant, plus l'immigration des groupes considérés est récente, plus leur surreprésentation est marquée. La proportion des Italiens et des Espagnols habitant les immeubles subventionnés reflète assez bien leur poids dans la ville. Les Portugais sont un peu plus présents, mais ce sont surtout les ressortissants de l'Ex-Yougoslavie (12% contre 5% à Lausanne) et les Africains (8% contre 4%) qui ont recours aux logements subventionnés. D'un ensemble à l'autre, on note cependant de grandes différences. Avec 64% les Suisses restent largement majoritaires dans les



logements plus récents de la Grangette, tandis que la Bourdonnette se montre la plus cosmopolite, abritant au total 67 nationalités différentes, mais seulement 27% de Suisses.

Des logements plus densément occupés

En raison des normes imposées pour l'accès aux logements subventionnés, la densité d'occupation est plus élevée que dans l'ensemble de la ville pour les logements de trois pièces et plus. Elle reste légèrement inférieure pour les logements de une ou deux pièces, laissant supposer que sur le marché libre certains ménages doivent se serrer plus en raison de loyers trop élevés pour leur budget. Que ce

soit dans les logements subventionnés ou dans l'ensemble de la ville, la densité d'occupation est moins forte dans les logements habités par des Suisses.

Le nombre moyen de pièces par personne est plus faible dans les logements subventionnés que dans l'ensemble de la ville; quel que soit le type de ménage. Mais l'écart diminue rapidement quand la taille du ménage augmente: pour les personnes seules on compte respectivement 1,83 pièce dans les logements subventionnés, contre 2,31 dans l'ensemble de la ville; pour les couples sans enfants, 1,46 pièce par personne contre 1,57 et pour les couples avec deux enfants, 0,97 contre 0,92.

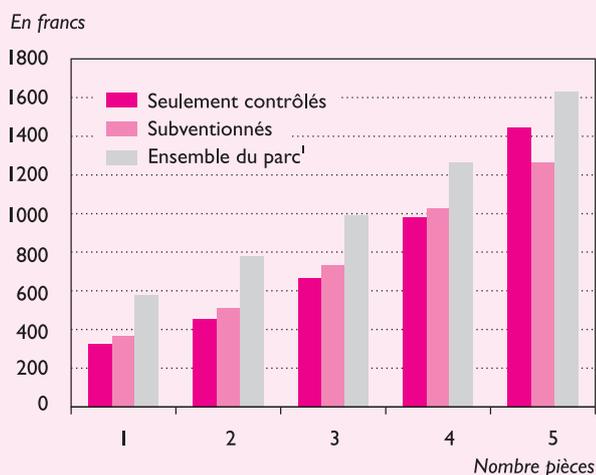
Nombre moyen de personnes par logement, selon la taille, Lausanne

	En tout	Nombre de pièces				
		1	2	3	4	5
Logements subventionnés ou contrôlés, juin 2005						
En tout	2,43	1,04	1,20	2,56	3,90	5,19
Suisses	2,06	1,02	1,15	2,23	3,64	5,04
Etrangers	2,93	1,09	1,32	2,89	4,13	5,42
Ensemble des logements, recensement 2000						
En tout	1,90	1,15	1,32	1,98	2,62	2,68
Suisses	1,74	1,09	1,20	1,71	2,35	2,61
Etrangers	2,26	1,25	1,60	2,54	3,26	2,96

Des trois pièces entre 26 et 33% moins chers

Les logements subventionnés au sens propre du terme, dont les locataires touchent encore des aides, ont été construits plus récemment et s'avèrent plus onéreux que les logements à loyers contrôlés datant des années soixante ou septante. Sans les subventions octroyées, un appartement de trois pièces reviendrait en moyenne à 1016 francs; en déduisant les aides (en moyenne 284 francs pour les occupants d'un trois pièces), le locataire doit s'acquitter de 732 francs, contre 663 francs, en moyenne, pour un logement à loyer contrôlé de même taille. Ces prix se situent nettement en dessous de la moyenne lausannoise qui atteignait 944 francs en 2000 et que,

Loyers mensuels nets moyens des subventionnés et loyers de l'ensemble du parc¹, Lausanne, 2005



¹ Loyers 2000, indexés selon l'indice suisse des loyers de juin 2005

compte tenu de l'évolution de l'indice suisse des loyers, on peut estimer à environ 990 francs en 2005. Dans le cas des trois pièces, les logements subventionnés coûtent donc en moyenne 26% de moins aux ménages qui les occupent et les logements à loyers contrôlés 33% de moins. L'économie réalisée grâce à l'accès à un logement subventionné ou seulement contrôlé varie fortement avec la taille du logement et peut atteindre de 20 à 40% des loyers moyens lausannois. Plus un logement est petit et plus l'économie relative est importante.

Une famille avec deux enfants paie jusqu'à 30% de moins

La base de données du SEHL ne contient pas de renseignement sur le type de ménage, mais il est possible de le reconstituer approximativement en se basant sur l'état civil du détenteur du bail et le nombre d'enfants et de faire quelques comparaisons avec les résultats du recensement fédéral 2000. Afin d'abrégier, le terme logements subventionnés utilisé ici comprend à la fois les logements subventionnés et ceux qui ne sont plus que contrôlés.

En juin 2005, les ménages d'une personne au bénéfice d'un logement subventionné paient en moyenne 454 francs de loyer par mois. Selon le recensement, les personnes seules vivant à Lausanne devaient déboursier en moyenne 807 francs en 2000, ce qui, compte tenu de l'évolution de l'indice suisse des loyers, correspondrait

environ à 846 francs en 2005. Les personnes seules vivant dans des logements subventionnés paient donc environ 46% moins cher que la moyenne. En raison des normes fixant la densité d'occupation, elles disposent cependant de moins d'espace (1,8 pièce par personne contre 2,3 dans l'ensemble de la ville).

Les personnes mariées, mais sans enfant paient 691 francs pour un logement subventionné, contre en moyenne 1015 francs en 2000. En admettant que leurs loyers aient évolué de façon similaire à ceux de l'indice, ils atteindraient 1065 francs en 2005. Les couples seuls sans enfant paient donc environ 35% de moins dans les logements subventionnés. Ils jouissent cependant d'un peu moins d'espace (1,46 pièce par habitant, contre 1,57 dans les logements subventionnés).

Les ménages de personnes mariées comprenant deux enfants déboursent en moyenne 929 francs dans un subventionné, contre 1248 francs dans la ville, selon le recensement 2000 (1309 francs en appliquant l'évolution de l'indice suisse). Ils économisent ainsi environ 29% sur le loyer. La densité d'occupation des pièces est pratiquement identique (0,92 pièce par personne dans les subventionnés et 0,97 dans l'ensemble de la ville). Sans l'aide des pouvoirs publics, de nombreuses familles modestes devraient se serrer dans de plus petits logements, seuls compatibles avec leurs budgets.

Les familles monoparentales comportant deux enfants paient des loyers moins élevés que les familles standard, soit 893 francs dans les subventionnés et 1121 francs selon le recensement 2000, (1176 en tenant compte de l'évolution de l'indice des loyers). Elles économisent 24% par rapport à la moyenne de la ville mais disposent de nettement moins d'espace (1,03 pièce par personne contre 1,21 selon le recensement 2000).

La charge du loyer représente 16% à 17% du salaire

Selon l'enquête suisse sur la consommation des ménages menée en 2003, le loyer mensuel net représente en moyenne 16,4% du revenu disponible moyen des ménages vivant en location. A Lausanne, grâce aux pouvoirs publics, la charge locative des ménages modestes occupant des logements subventionnés peut être maintenue à ce niveau: elle atteint 16,9% pour les logements subventionnés au sens propre et 16,4% pour ceux qui ne sont plus que contrôlés. La charge du loyer varie cependant selon le type de ménage et le nombre d'enfants. Logements subventionnés et logements contrôlés pris ensemble, elle atteint 14,6% du salaire déterminant pour les personnes vivant seules,

Loyers mensuels nets moyens des logements subventionnés ou contrôlés, Lausanne, juin 2005

	Nombre logements ¹	Logements selon le nombre de pièces			
		1	2	3	4
Logements subventionnés	3 146	114	1 029	1 023	936
Personnes dans ces logements	7 732	127	1 216	2 564	3 607
Loyer mensuel net avant aides	1 042	545	757	1 016	1 411
Moyenne des aides	301	180	250	284	383
Loyer mensuel net dû par locataire	741	365	508	732	1 029
Salaire déterminant moyen	52 607	2 801	3 887	5 429	6 805
Loyer avant aides en % du salaire ²	23,7	23,3	23,4	22,4	24,9
Loyer dû en % du salaire ²	16,9	15,6	15,6	16,1	18,2
Logements contrôlés	4 356	572	1 174	1 452	1 123
Personnes dans ces logements	10 295	581	1 402	3 737	4 388
Loyer mensuel net dû par locataire	651	327	455	663	979
Salaire déterminant moyen	47 322	2 342	3 545	5 095	6 559
Loyer dû en % du salaire	16,4	16,6	15,2	15,6	17,9
Ensemble du parc de logements					
Loyer mensuel net moyen, 2000	945	550	741	944	1 207
Indexé pour juin 2005	991	577	777	990	1 266

¹ Les 5 pièces, trop peu nombreux, ne figurent pas dans le tableau, mais sont pris en compte dans le total

² Chiffres excluant les cas sans revenu déterminant, d'où de légères différences par rapport à la charge locative calculée sur ce tableau

Sources: SEHL et recensement 2000, OFS

15,4% pour les personnes vivant en couple sans enfant ou encore 15,3% pour les familles standard comprenant deux enfants. Mais elle s'avère plus lourde pour les familles nombreuses et les familles monoparentales; elle représente 18,5% pour les couples mariés avec 4 enfants et, respectivement, 18,0% à 19,5% pour les familles monoparentales avec un ou deux enfants. Leur charge locative serait certainement encore plus lourde s'ils devaient avoir recours à des logements du marché libre. Rien d'étonnant dès lors si les demandes dépassent largement l'offre: entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2005, 737 demandeurs actifs¹ remplissant les conditions d'obtention se sont présentés au SEHL, mais durant la même période, 148 appartements se sont libérés. Le 30 juin 2005, seuls 23 logements étaient disponibles.

¹ Un demandeur actif a présenté une demande au cours des nonante derniers jours ou l'a réactivée au moins une fois

Bâtiments et logements, agglomération lausannoise, 2000 et 2004

	Evolution depuis 2000		Bâtiments		Logements selon le recensement 2000					
	Nombre de logements en 2004	Variation 2000-2004	En tout	Maisons individuelles	Logements en tout	dont villas en %	dont 1 à 2 pièces en %	5 pièces et + en %	Surface moyenne, en m ²	Surface des 3 pièces, en m ²
Total Vaud	336 878	3,5	110 349	59 809	324 566	18,4	27,4	20,9	91,2	76,2
Agglomération lausannoise	161 088	3,2	36 250	17 805	155 692	11,4	32,1	17,1	83,9	74,3
Lausanne	70 343	1,1	7 837	1 833	69 383	2,6	41,3	10,6	71,9	72,2
1-Suburbaines bas revenus	41 220	4,7	7 908	3 659	39 292	9,3	32,6	11,6	76,3	72,3
Bussigny-près-Lausanne	3 435	5,6	973	571	3 249	17,6	23,1	17,9	86,1	73,4
Chavannes-près-Renens	3 067	8,6	254	66	2 824	2,3	32,4	7,4	70,4	70,2
Cheseaux-sur-Lausanne	1 436	6,3	411	223	1 349	16,5	23,0	20,8	86,7	71,0
Crissier	2 780	5,9	913	506	2 617	19,3	26,2	15,9	86,1	73,3
Denges	547	6,8	169	91	512	17,8	24,2	17,8	88,6	73,0
Echallens	1 952	11,5	782	486	1 747	27,8	20,5	24,4	100,6	80,2
Ecublens	5 051	4,3	810	362	4 830	7,5	34,7	8,7	76,5	74,1
Morges	7 445	3,2	1 313	499	7 194	6,9	31,3	13,1	78,5	74,6
Prilly	6 181	2,5	846	255	6 011	4,2	37,3	7,8	67,6	69,2
Renens	9 326	3,9	1 437	600	8 959	6,7	38,8	7,9	69,4	70,8
2-Autres suburbaines	19 204	3,9	5 094	2 637	18 413	14,3	21,4	25,3	96,8	75,7
Epalinges	3 574	2,8	1 240	851	3 468	24,5	20,4	31,2	102,0	71,9
Paudex	676	0,4	194	108	669	16,1	26,6	25,0	102,3	74,5
Préverenges	2 053	5,7	531	299	1 942	15,4	21,6	17,2	87,8	74,3
Pully	8 683	4,7	1 869	705	8 248	8,5	21,4	27,2	98,3	77,8
Romanel-sur-Lausanne	1 364	3,4	299	141	1 316	10,7	17,2	20,4	87,0	75,3
Saint-Prex	2 050	3,3	705	373	1 983	18,8	23,9	20,7	94,9	74,5
Tolochenaz	804	2,0	256	160	787	20,3	21,9	19,1	98,9	77,5
3-Périurbaines d'emploi	17 170	5,3	7 781	4 767	16 236	29,4	17,8	32,2	112,3	84,4
Aubonne	1 296	3,0	561	271	1 252	21,6	20,0	26,8	105,6	84,6
Belmont-sur-Lausanne	1 275	14,1	525	374	1 115	33,5	15,0	30,0	113,3	93,3
Cugy	864	6,7	429	293	803	36,5	11,1	40,2	117,3	78,8
Cully	992	3,2	397	178	956	18,6	23,2	24,3	99,9	81,6
Echandens	885	1,4	500	355	867	40,9	13,3	37,0	117,3	78,7
Echichens	395	0,8	213	119	391	30,4	14,3	36,1	126,1	93,9
Etoy	995	7,3	353	196	927	21,1	21,1	28,0	104,3	83,2
Le Mont-sur-Lausanne	2 078	3,3	1 253	850	2 004	42,4	12,7	44,0	125,1	86,0
Lonay	1 024	14,9	473	319	889	35,9	27,9	27,9	105,3	81,8
Lutry	4 200	5,5	1 704	980	3 964	24,7	18,2	33,6	115,4	86,9
Mex	249	3,3	139	92	240	38,3	15,8	40,0	127,9	99,9
Penthalaz	1 057	1,8	399	212	1 035	20,5	17,4	18,9	94,1	74,7
Romanel-sur-Morges	177	2,3	122	87	173	50,3	8,1	45,1	130,9	94,4
Saint-Sulpice	1 451	2,4	570	351	1 410	24,9	22,0	25,4	104,1	83,1
Villars-Sainte-Croix	232	10,5	143	90	210	42,9	14,8	41,0	120,7	90,0
4-Périurbaines résidentielles	8 155	5,1	5 195	3 564	7 743	46,0	12,7	43,6	126,7	88,4
Assens	320	7,7	184	121	297	40,7	9,8	42,4	122,8	87,6
Boussens	302	8,6	155	96	278	34,5	9,4	42,1	123,5	90,5
Bremblens	160	11,1	96	60	144	41,7	11,8	49,3	133,0	96,0
Buchillon	267	2,7	203	160	259	61,8	10,0	51,0	143,7	87,4
Bussy-Chardonney	130	7,4	95	67	121	55,4	8,3	53,7	137,1	90,4
Chigny	104	0,0	68	45	104	43,3	15,4	48,1	137,7	80,0
Denens	260	6,1	150	104	245	42,4	12,2	45,7	138,6	93,8
Froideville	587	2,3	416	316	574	55,1	12,2	39,4	116,8	86,1
Grandvaux	997	1,6	687	457	978	46,7	16,1	36,6	122,5	94,0
Jouxens-Mézery	467	11,7	325	264	416	63,5	7,9	60,3	157,2	108,0
Les Cullayes	241	6,2	186	143	227	63,0	11,5	50,2	128,2	98,1
Lully	269	6,3	179	125	251	49,8	9,6	51,0	142,5	98,1
Lussy-sur-Morges	193	2,1	122	75	189	39,7	11,6	46,6	141,5	85,6
Morrens	386	2,1	258	173	378	45,8	12,7	42,3	126,0	88,0
Saint-Saphorin-sur-Morges	155	14,0	95	52	136	38,2	8,1	49,3	144,3	93,1
Savigny	1 396	7,0	786	504	1 302	38,7	16,5	36,0	108,7	78,6
Servion	394	3,1	243	166	381	43,6	12,9	51,4	134,7	96,3
Sullens	328	3,8	228	162	315	51,4	7,0	41,9	127,0	91,0
Villars-sous-Yens	216	2,4	124	75	211	35,5	8,1	36,0	120,2	91,7
Villette (Lavaux)	238	0,4	168	95	235	40,4	9,8	48,9	139,3	88,3
Vufflens-la-Ville	474	4,2	256	181	454	39,9	20,3	40,3	109,8	82,9
Vufflens-le-Château	271	9,3	171	123	248	49,6	8,5	56,9	151,1	98,2
5-Rurbaines	4 996	7,8	2 435	1 345	4 625	29,1	16,0	31,2	108,9	81,1
Aclens	175	5,4	97	39	165	23,6	24,8	22,4	98,7	87,4
Bioley-Orjulaz	138	16,9	69	34	118	28,8	15,3	32,2	111,8	86,1
Bottens	376	6,8	215	121	351	34,5	8,0	41,6	119,9	80,4
Bretigny-sur-Morrens	286	14,9	101	50	249	20,1	15,7	29,7	111,7	87,1
Carrouge	339	3,4	192	104	328	31,7	18,9	31,1	103,4	83,2
Cossonay	1 244	9,1	459	221	1 137	19,4	18,0	23,8	100,2	79,0
Daillens	273	11,4	164	91	245	37,1	12,2	38,0	128,6	87,1
Etagnières	343	5,2	142	78	324	24,1	23,1	29,9	109,3	82,0
Malapalud	33	13,8	14	3	29	10,3	24,1	34,5	107,9	79,5
Mézières	430	4,9	238	137	410	33,4	12,4	33,9	111,4	80,1
Montpreveyres	183	9,6	110	65	165	39,4	22,4	33,9	111,9	87,0
Penthaz	571	6,5	288	210	535	39,3	12,3	28,2	102,0	73,6
Poliez-le-Grand	229	8,5	130	74	211	35,1	17,1	38,4	116,3	86,5
Saint-Barthélemy	213	6,5	113	54	200	27,0	10,5	40,0	113,9	89,4
Villars-Tiercelin	163	2,5	103	64	158	40,5	14,6	42,4	129,0	103,5

Sources: recensement 2000, OFS et statistique de la construction, SCRS

Conditions de logements, agglomération lausannoise, 2000

	Conditions de logements, recensement 2000				Loyers recensement 2000			
	Logements occupés	Dont occupés par propriét. en %	Pièces par personne	Mètres carrés par personne	Avec loyer, en tout	Loyer mensuel net, en tout	Avec loyer, 3 pièces	Loyer mensuel net, 3 pièces
Total Vaud	269 992	28,3	1,63	42,1	165 656	1 014	60 128	966
Agglomération lausannoise	138 190	19,5	1,59	40,2	98 914	1 011	35 246	986
Lausanne	61 056	6,5	1,56	38,5	52 080	945	17 905	944
1-Suburbaines bas revenus	35 256	16,0	1,45	35,3	26 699	955	10 546	967
Bussigny-près-Lausanne	2 984	26,6	1,45	35,7	2 000	1 044	848	1 011
Chavannes-près-Remens	2 603	3,6	1,36	31,3	2 405	974	987	990
Cheseaux-sur-Lausanne	1 195	29,8	1,49	37,3	775	1 019	361	995
Crissier	2 378	27,1	1,41	35,9	1 504	1 003	628	957
Denges	433	29,3	1,56	40,6	251	966	95	969
Echallens	1 582	39,6	1,46	38,9	771	1 047	301	1 042
Ecublens	4 251	13,6	1,39	34,9	3 228	971	1 310	981
Morges	6 478	15,0	1,57	38,8	4 856	1 012	1 880	1 015
Prilly	5 337	12,0	1,51	35,1	4 431	866	1 765	889
Renens	8 015	10,2	1,36	32,5	6 478	902	2 371	944
1-Autres suburbaines	16 477	27,1	1,72	44,0	10 489	1 221	3 508	1 109
Epalinges	3 106	32,4	1,73	44,4	1 785	1 209	497	1 086
Paudex	611	23,2	1,71	47,4	414	1 281	150	1 104
Préverenges	1 729	27,0	1,54	38,8	1 134	1 076	452	1 025
Pully	7 348	25,0	1,84	47,2	4 777	1 284	1 499	1 142
Romanel-sur-Lausanne	1 254	21,7	1,51	35,9	925	1 111	335	1 078
Saint-Prex	1 753	28,3	1,65	42,6	1 104	1 176	420	1 112
Tolochenaz	676	35,9	1,54	43,0	350	1 244	155	1 176
2-Périurbaines d'emploi	14 348	45,9	1,74	47,9	6 146	1 303	2 128	1 175
Aubonne	1 075	38,5	1,77	46,5	528	1 175	178	1 094
Belmont-sur-Lausanne	963	53,9	1,77	48,5	327	1 439	102	1 319
Cugy	762	49,0	1,76	47,1	291	1 324	98	1 145
Cully	783	35,2	1,77	47,4	422	1 074	130	988
Echandens	806	58,9	1,70	46,8	272	1 225	98	1 048
Echichens	330	46,1	1,63	47,0	128	1 516	23	1 290
Etoy	767	35,5	1,56	42,5	351	1 363	107	1 275
Le Mont-sur-Lausanne	1 880	56,6	1,74	48,7	610	1 296	225	1 171
Lonay	763	46,5	1,69	46,9	349	1 558	115	1 513
Lutry	3 420	45,6	1,83	51,5	1 484	1 372	506	1 265
Mex	207	49,8	1,90	57,2	83	1 554	40	1 536
Penthalaz	969	28,0	1,58	40,7	620	933	321	861
Romanel-sur-Morges	162	62,3	1,72	48,5	43	1 465	13	1 392
Saint-Sulpice	1 291	41,0	1,79	48,2	597	1 468	164	1 330
Villars-Sainte-Croix	170	70,0	1,65	45,0	41	1 338	8	1 169
3-Périurbaines résidentielles	6 854	62,3	1,75	49,4	1 846	1 406	551	1 189
Assens	271	58,3	1,70	46,0	85	1 398	23	1 214
Boussens	251	70,9	1,53	43,6	62	1 406	22	1 314
Bremblens	135	57,8	1,83	52,6	40	1 577	8	1 558
Buchillon	227	62,1	2,02	57,5	58	1 989	17	1 344
Bussy-Chardonney	112	68,8	1,86	52,0	23	1 236	6	788
Chigny	94	40,4	1,75	51,4	47	1 253	17	925
Denens	209	64,6	1,82	53,9	42	1 440	11	1 243
Froideville	534	65,5	1,67	44,7	143	1 196	43	1 099
Grandvaux	782	59,8	1,82	52,6	214	1 524	67	1 304
Jouxens-Mézery	376	77,9	1,80	53,5	59	1 540	21	1 129
Les Cullayes	210	74,3	1,83	49,5	42	1 176	12	1 232
Lully	226	64,6	1,78	53,0	55	1 637	12	1 165
Lussy-sur-Morges	176	64,2	1,67	49,0	39	1 556	8	1 113
Morrens	339	67,3	1,80	49,6	69	1 511	18	987
Saint-Saphorin-sur-Morges	130	54,6	1,70	51,5	44	1 462	11	1 060
Savigny	1 135	54,6	1,69	45,2	371	1 224	144	1 141
Servion	331	60,4	1,70	49,6	108	1 381	15	1 253
Sullens	300	72,7	1,74	48,3	61	1 439	17	1 142
Villars-sous-Yens	199	55,3	1,58	45,4	50	1 428	21	1 322
Villette (Lavaux)	206	52,4	1,89	56,2	69	1 591	21	1 251
Vufflens-la-Ville	388	62,1	1,72	46,8	110	1 183	27	1 264
Vufflens-le-Château	223	64,6	1,84	56,7	55	1 896	10	1 257
4-Rurbaines	4 199	48,0	1,64	44,3	1 654	1 115	608	1 018
Aclens	136	45,6	1,60	42,0	54	1 175	15	1 194
Bioley-Orjulaz	110	50,9	1,56	44,0	34	1 039	7	1 129
Bottens	327	65,4	1,72	45,2	67	1 194	24	993
Bretigny-sur-Morrens	227	39,2	1,66	47,1	123	1 453	28	1 397
Carrouge	300	53,3	1,64	42,5	104	1 134	32	1 079
Cossonay	1 032	34,2	1,58	42,7	521	1 014	223	926
Dailens	212	60,4	1,72	50,9	53	1 234	15	1 054
Etagnières	292	47,9	1,58	42,9	127	1 072	44	1 080
Malapalud	22	54,5	1,56	43,8	6	992	3	983
Mézières	361	50,4	1,69	45,3	136	1 082	47	1 025
Montpreveyres	153	56,2	1,75	48,0	58	1 203	14	1 196
Penthaz	506	47,0	1,65	42,7	223	1 052	117	963
Poliez-le-Grand	189	57,7	1,56	43,8	55	1 167	13	1 170
Saint-Barthélemy	188	55,9	1,50	39,3	63	1 305	20	1 131
Villars-Tiercelin	144	57,6	1,91	57,5	30	1 186	6	1 242

Source: recensement 2000, OFS

