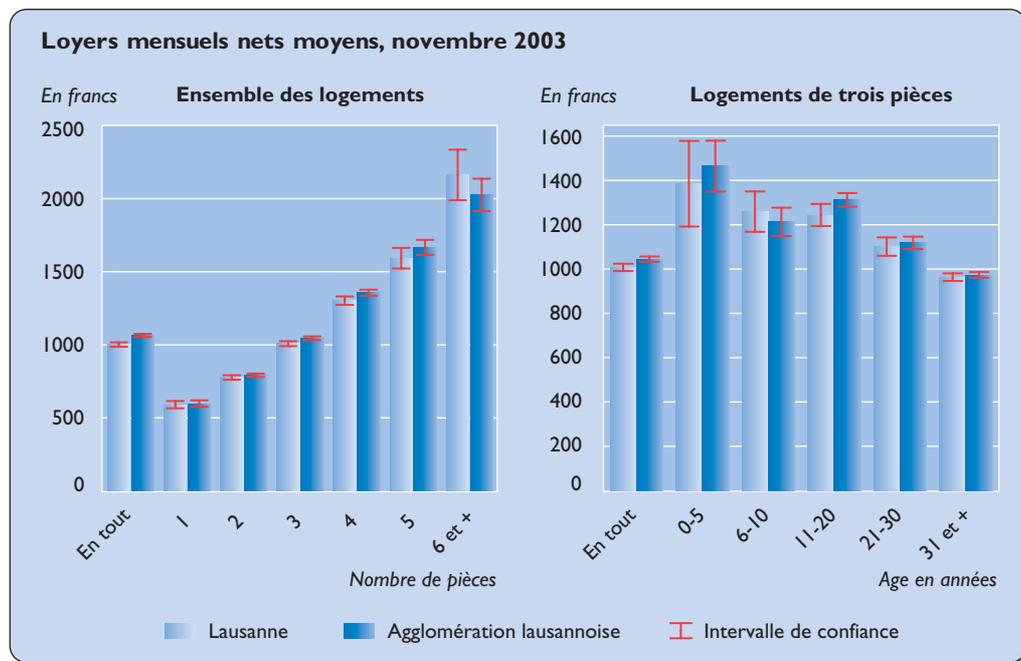


Combien coûte un logement à Lausanne

En novembre 2003, un trois pièces lausannois coûte en moyenne 1008 francs nets par mois, soit moins que dans l'ensemble de l'agglomération, dans le canton de Vaud ou en Suisse. A période de construction et taille égales, les loyers lausannois correspondent à la moyenne, suisse ou vaudoise. Lausanne reste, par contre, la moins chère des villes suisses de plus de 100 000 habitants. Par rapport à 1996, les loyers de l'agglomération lausannoise ont augmenté de 10 % en moyenne.



SELON l'Enquête fédérale de structure sur les loyers de 2003, les loyers nets moyens des logements lausannois, toutes tailles confondues, s'élèvent à 1002 francs par mois, soit un peu moins que dans l'ensemble de l'agglomération (1064) ou le canton de Vaud (1069) et bien moins qu'en Suisse (1116 francs). Même avec la marge d'erreur inhérente aux enquêtes par échantillonnage (l'intervalle de confiance de la moyenne varie entre ± 3 francs pour la Suisse et ± 15 francs à Lausanne), les écarts restent significatifs. Comme dans toutes les villes centres, ils s'expliquent en grande partie par la présence de logements plus petits et plus anciens.

Mille francs le trois pièces

Les intervalles de confiance rendent les comparaisons délicates lorsqu'on souhaite croiser plusieurs caractéristiques. Ainsi, le loyer moyen des trois pièces – la taille la plus courante – se situe dans un intervalle allant de 991 à 1024 francs à Lausanne, contre 1032 à 1057 dans l'agglomération et 1027 à 1032 en Suisse. L'écart avec les trois pièces vaudois (1014 à 1030 francs) n'est pas significatif. Lorsqu'on élimine aussi l'effet de l'âge en ne retenant que les trois pièces construits depuis plus de trente ans (soit environ un tiers du parc des logements lausannois), les différences constatées entre les loyers lausannois et ceux de l'agglomération ou de la Suisse

s'estompent. A Lausanne, un logement de trois pièces de plus de trente ans coûte en moyenne 963 francs, mais l'intervalle de confiance (946 à 980 francs) inclut tant la moyenne de l'agglomération (973 francs) que celle de la Suisse (952 francs). En éliminant les différences dues à la structure du parc, le prix des logements lausannois correspond plus ou moins à la moyenne suisse et à celle de l'agglomération.

Les autres villes plus chères

Zurich est la plus chère des villes suisses de plus de 100 000 habitants. Un logement y coûte en moyenne 1189 francs et un trois pièces de plus de 30 ans 1094 francs. Genève occupe la deuxième position, avec un loyer moyen de 1105 francs et des trois pièces anciens à 1058 francs; Berne la suit d'assez près avec respectivement 1071 et 1036 francs. Bâle, avec 1033 francs de moyenne et 982 francs pour les 3 pièces anciens, ne se distingue pas de Lausanne, bien que sa taille la

Dans ce numéro

Combien coûte un logement à Lausanne 1-2

Quatre petits Lausannois sur dix dans les crèches et garderies 3-4

Loyers mensuels nets moyens, en francs, novembre 2003

	Lausanne	Agglo. Lausanne	Vaud	Suisse
En tout	1 002	1 064	1 069	1 116
Interv. de confiance	± 15	± 11	± 9	± 3
1 pièce	591	597	589	632
2 pièces	776	792	788	849
3 pièces	1 008	1 045	1 022	1 031
4 pièces	1 302	1 357	1 309	1 269
5 pièces	1 592	1 667	1 627	1 601
6 pièces et +	2 162	2 025	1 895	1 867

rapproche plus de Genève. Les intervalles de confiance du loyer moyen des trois pièces anciens vont de ± 13 francs à Zurich à ± 18 francs à Berne.

La moitié des logements entre 700 et 1300 francs

Il suffit parfois de quelques logements très chers pour tirer la moyenne vers le haut. La médiane et les quartiles fournissent alors une meilleure image des montants consacrés au loyer par les ménages. En classant

des ménages habitant des quatre pièces déboursent entre 1 031 et 1 300 francs.

10% d'augmentation depuis 1996

Dans l'ensemble de l'agglomération lausannoise, les loyers moyens ont connu une augmentation de 10% depuis la première enquête de 1996, l'intervalle de confiance atteignant ± 2 points. Les loyers moyens progressent ainsi de 966 à 1 064 francs entre les deux relevés. Depuis 2000, date à laquelle un logement se louait en moyenne 1 011 francs, la progression

les deux pièces à 23% pour les trois pièces et 26% pour les quatre pièces.

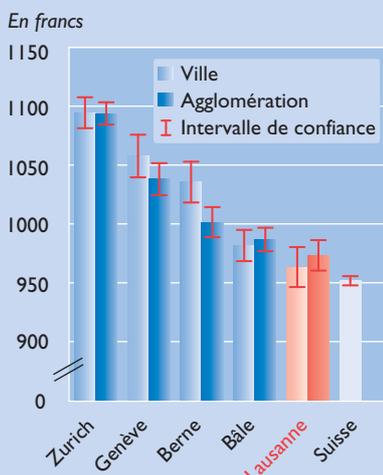
La qualité se paie

L'enquête contient aussi des questions permettant d'évaluer l'impact d'éléments qualitatifs sur les loyers. A l'échelle suisse, leur influence est d'autant plus importante que les logements sont grands. Le bruit extérieur et la situation du logement causent les plus grandes différences: selon sa taille, un logement jouissant d'une bonne situation vaut de 7 à 15% plus cher qu'un

Loyers mensuels nets, en francs, agglomération lausannoise

	En tout	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pces et +
2003 Moyenne	1064	597	792	1045	1357	1667	2025
Intervalle de confiance	± 11	± 22	± 12	± 12	± 21	± 51	± 111
1 ^{er} quartile	723	490	622	805	1031	1305	1500
Médiane	968	587	768	1005	1300	1600	1890
3 ^e quartile	1300	690	930	1250	1620	1970	2450
1996 Moyenne	966	564	752	970	1287	1654	2005
Intervalle de confiance	± 10	± 14	± 10	± 12	± 24	± 58	± 164
1 ^{er} quartile	655	467	593	754	977	1293	1440
Médiane	860	550	745	926	1210	1590	1974
3 ^e quartile	1173	650	880	1160	1550	2000	2350

Loyers mensuels nets moyens des trois pièces anciens¹, 2003



¹ Construits il y a plus de trente ans.

tous les loyers de l'agglomération lausannoise du meilleur marché au plus cher; on relève qu'un quart des locataires (premier quartile) paie moins de 723 francs par mois, la moitié (médiane) paie moins de 968 francs et le dernier quart paie plus de 1 300 francs (troisième quartile). La moitié des détenteurs de trois pièces paie entre 805 et 1 005 francs, tandis que 50%

atteint 5%, avec un intervalle de confiance de ± 1 point. Une partie de l'augmentation s'explique sans doute par les changements observés dans la structure du parc de logements, car les nouveaux appartements construits sont en général plus grands. L'ampleur des augmentations fluctue considérablement selon la taille et l'ancienneté des logements, les plus fortes augmentations touchant les logements construits depuis plus de vingt ans.

Les déménagements coûtent cher

Plus un locataire reste longtemps dans son logement, plus son loyer est avantageux; c'est du moins ce que montrent les résultats qui, pour des raisons techniques, ne sont disponibles que pour l'ensemble de la Suisse. Toutes catégories confondues, les ménages occupant le même logement depuis 11 ans ou plus acquittent des loyers en moyenne 28% moins élevés que ceux dont le bail a été conclu il y a un ou deux ans. Si l'on ne considère que les logements construits depuis plus de trente ans, afin d'éliminer les effets dus à l'ancienneté du logement, l'avantage augmente avec la taille du logement, passant de 19% pour

logement mal situé et un logement tranquille se paie 7 à 12% de plus qu'un logement bruyant. Les autres éléments ont un impact moins net. Une belle vue, par exemple, ne fait renchérir le loyer que de 2 à 5%. L'offre de transports publics va de pair avec des loyers de 6 à 10% plus élevés, ce qui traduit surtout le fait que les villes sont mieux desservies par les transports publics. ● CR

Source: Enquête de structure sur les loyers, OFS. Recensement fédéral de la population, OFS.

L'Enquête de structure sur les loyers

Réalisée par l'OFS auprès des locataires en novembre 2003, cette enquête a porté sur environ 5% des logements loués en Suisse. Elle a touché 7561 logements dans l'agglomération lausannoise, dont 3911 à Lausanne. Les **loyers mensuels nets** relevés dans cette enquête ne comprennent ni les charges, ni les places de parc. Ils ne doivent pas être confondus avec ceux offerts à la location, qui reflètent uniquement le prix des logements disponibles sur le marché, sans inclure les logements déjà occupés.