

# Ville de Lausanne



## Situation économique

Eléments pour les travaux de définition du  
nouveau Plan directeur communal (PDCoM)

*Service du développement de la Ville et de la communication*

*2013*

Ville de Lausanne

Service du développement de la Ville et de la communication

Escaliers-du-Marché 2

Case postale 6904

1002 Lausanne

[www.lausanne.ch/statistique](http://www.lausanne.ch/statistique)

[statistique@lausanne.ch](mailto:statistique@lausanne.ch)

# Préambule

Les éléments présentés dans ce document sont un extrait du rapport que le Service du développement de la Ville et de la communication a proposé au Service d'urbanisme et à la Municipalité dans le cadre des travaux de refonte du Plan directeur communal.

Le rapport visait à mettre en évidence des faits statistiques saillants nécessaires pour dresser un état de la situation économique de Lausanne et faire apparaître sur cette base des lignes perspectives utiles pour inclure la dimension économique parmi les facteurs déterminant les orientations d'aménagement de la ville figurant dans le nouveau plan directeur.

La démarche s'est construite autour de la notion de territoire comme facteur de création de valeur, en particulier :

- comme support de résidence de valeur (domiciliation, implantation / habitants, emplois) et de circulation de valeur (passage, transformation / personnes, argent) ;
- comme opportunité de création de valeur pour l'économie privée et pour l'économie publique.

Le développement économique de la ville a été lu dans la perspective de la démographie (les habitants et, lorsque possible, le logement), de l'emploi et de la fiscalité (dans les limites que la protection des données impartit à la localisation exacte de ces informations).

Le document s'articule comme suit.

1. (Im)prévisibilité des faits économiques.....	2
2. Tendances démographiques .....	4
3. Tendances économiques.....	6
4. Tendances immobilières.....	8
5. Tendances fiscales et financières.....	10
6. Lausanne dans la région.....	13
7. Lausanne et les autres villes .....	15
8. Quartiers et zones foraines .....	16
Synthèse.....	23

# 1. (Im)prévisibilité des faits économiques

La diversité des intérêts sociaux et économiques poursuivis par la multitude d'acteurs qui opèrent dans le territoire ne s'avère pas systématiquement compatible avec les visées prescriptives de la planification. Ceci est d'autant plus vrai dans un Etat, tel que la Suisse, où le principe libéral est prééminent dans les institutions.

La garantie constitutionnelle de la liberté économique se traduit dans les faits par une transformation constante du patrimoine entrepreneurial du pays et par des inscriptions territoriales souvent imprévisibles sur le moyen terme.

- La mutation du tissu économique vaudois est illustrée de manière saisissante par une affiche en grand format, éditée il y a une trentaine d'années par l'ancien Office vaudois pour le développement du commerce et de l'industrie (OVCI), qui atteste de la profondeur et de la rapidité des mutations intervenues dans le paysage entrepreneurial cantonal (figure 1).
- La rapidité des mutations de la grande démographie entrepreneuriale ressort aussi de l'examen du rôle fiscal. Sur l'arc d'une vingtaine d'années, on peut estimer que seulement 10 % des sociétés à forte capacité contributive figurent encore à l'identique dans le relevé. Les autres ont connu, pour certaines, des changements de raison sociale ou des fusions, d'autres ont quitté la commune, d'autres encore sont toujours présentes mais leur capacité contributive a diminué, alors que d'autres encore se sont implantées entre-temps sur le territoire communal.
- L'imprévisibilité à long terme des réalisations économiques rejoint celle du mouvement de « retour en ville » qui s'est amorcé depuis quelques années et qui coïncide avec les recommandations des experts visant à « construire la ville sur la ville ». Le Plan directeur communal en vigueur au moment de la rédaction de ce rapport ne mentionnait pas un certain nombre de ces développements, témoignant à la fois de la difficulté d'anticiper les choix d'implantation des grandes entreprises, mais aussi de la réactivité des autorités locales pour saisir des opportunités de ce type.



**Le visage industriel du Pays de Vaud**

*[This section contains a grid of small, illegible text blocks, likely representing a list of the 399 companies mentioned in the caption.]*

Source : Office vaudois pour le développement du commerce et de l'industrie (OVCI)

1. Le visage industriel du Pays de Vaud en 1979 par les logos de ses 399 principales entreprises

## 2. Tendances démographiques

A) Le rythme de croissance de la population lausannoise observé depuis 1995 a surpris par son intensité.

- Avec un accroissement moyen de l'ordre de 0.6 % par an, le seuil des 140'000 habitants n'est désormais plus loin (figure 5).
- La dynamique démographique est portée par les ressortissants d'origine étrangère dont la part est passée de 33 % à plus de 40 % (figure 5).
- A la fin de 1995, on dénombrait 151 nationalités (43 en Europe, 43 en Afrique, 26 en Amérique, 37 en Asie, 2 en Océanie) ; à la fin 2012, on en dénombrait 163 (45 en Europe, 47 en Afrique, 27 en Amérique, 42 en Asie, 2 en Océanie).

B) La structure démographique évolue lentement.

- La part des moins de 21 ans est stable (18-19 %) et celle des 65 ans ou plus est en diminution (17 % à 15 %). Par conséquent, l'âge moyen et le taux de dépendance sont en diminution.
- Les naissances sont stables en proportion de la population (10-11 pour 1'000 habitants) et les décès proportionnellement en diminution (11 à 8 pour 1'000 habitants).

C) Les mouvements de population sont intenses.

- Au total, plus de 30'000 mouvements annuels d'entrée et de sortie du territoire communal sont enregistrés par le Contrôle des habitants auxquels s'ajoutent quelque 1'500 naissances et 1'000 décès, ainsi que 10'000 déménagements au sein de la commune.
- En moyenne, 220 mouvements migratoires pour 1'000 habitants sont enregistrés, fluctuant de manière cyclique et avec une amplitude décroissante, en corrélation inverse avec la conjoncture économique et, par conséquent, le nombre de demandeurs d'emploi (figure 6).
- La moitié des arrivées sont en provenance de l'étranger, alors que le reste se partage de manière équivalente entre les arrivées du canton et celles des autres cantons. Pour les départs, un tiers a pour destination l'étranger et le reste s'oriente vers la région ou plus loin.

- Le taux des mouvements de Lausanne est comparable à celui observé en Ville de Zurich et en Ville de Genève, et dépasse ceux de Berne et Bâle-Ville (figure 9). La vocation estudiantine de Lausanne (plus de 20'000 étudiants s'inscrivent annuellement à l'EPFL ou à l'UNIL) ainsi que son rôle de « port d'entrée » pour l'immigration étrangère expliquent l'intensité de ces mouvements qui, proportionnellement, sont pour beaucoup le fait de personnes de moins de 30 ans.
- Le système statistique ne donne pas d'indications sur les catégories socioprofessionnelles associées à ces mouvements.

C) D'autres indicateurs pointent vers un risque de fragilisation de la population lausannoise devant les exigences de la vie moderne (voir aussi les données fiscales de la section 3.4).

- Si les demandeurs d'emploi sont en moyenne pluriannuelle stables par rapport à la population, on constate que le socle d'incompressibilité du chômage a augmenté depuis 1995. Bien que caractéristique des grandes villes, le taux des demandeurs d'emploi ne s'avère pas moins élevé (presque 10 % des actifs), exposant une partie non négligeable de la population active au risque de précarité durant les périodes de dégradation conjoncturelle.
- Les flux financiers d'aide sociale sont en forte croissance (plus que doublés depuis 1995) ainsi que le nombre de bénéficiaires recensés depuis 2006.
- La population habitant un logement subventionné ou contrôlé est en augmentation alors que, depuis 1995, le nombre de logements de cette catégorie reste proportionnellement constant au parc total des logements.

En l'espace d'une vingtaine d'années, Lausanne a connu une **augmentation d'intensité imprévue du nombre de ses habitants**. Nourrie principalement par l'arrivée de ressortissants étrangers, sa population est devenue encore plus cosmopolite et confronté aux exigences croissantes du monde du travail.

### 3. Tendances économiques

A) L'emploi lausannois est en croissance, mais à un rythme inférieur à celui de la population.

- Le rapport emplois/habitants est par conséquent en diminution (figures 14 et 15).
- Le marché du travail arrive à maintenir, en moyenne pluriannuelle, un taux constant de demandeurs d'emplois. La vitalité du marché est attestée par la croissance prononcée du nombre de frontaliers recensés dans le district (figure 16).
- La croissance de l'emploi lausannois ne reflète que partiellement l'essor de l'économie vaudoise portée notamment par la vive progression de son commerce extérieur (figure 18).
- Le pourcentage lausannois dans cette « renaissance économique vaudoise » diminue pour l'emploi et pour l'assiette fiscale (figure 19).

B) La structure de l'emploi a connu une mutation significative entre 1995 et 2008.

- L'emploi lausannois a clairement augmenté dans les branches de la santé<sup>1</sup> et de l'action sociale ; des activités scientifiques et techniques ; et de l'enseignement (tableau 22).
- L'emploi lausannois a diminué dans les activités financières et d'assurance, et dans le commerce de détail (tableau 22).
- La répartition par branches est plus concentrée que par le passé, avec notamment 20 % d'activités de santé et action sociale et 10 % d'activités scientifiques et techniques (tableau 22).
- Le nombre d'emplois par établissement tend à augmenter, 80 % des emplois demeurant toutefois pourvus par des établissements de moins de 10 emplois (tableau 20).

---

<sup>1</sup> Pour une analyse du secteur vaudois de la santé, voir : Banque Cantonale Vaudoise, *Santé vaudoise : secteur vital*, Observatoire BCV de l'économie vaudoise, Lausanne, Mars 2012.

- La distinction classique entre emplois des secteurs secondaire et tertiaire n'est souvent pas significative en milieu urbain<sup>2</sup> (le tableau 21 reproduit toutefois les données disponibles).

C) Reste à savoir dans quelle mesure les statistiques de l'emploi suffisent à rendre compte de la vie économique lausannoise. D'autres sources montrent l'importance de Lausanne dans l'économie vaudoise.

- Le nombre et l'envergure des projets d'équipement annoncés à Lausanne témoignent d'une dynamique de centralité très active mais encore mal quantifiable.
- La fréquentation hôtelière révèle la place grandissante de Lausanne dans le tourisme d'affaires, la part des nuitées dans le total vaudois suivant une tendance marquée à la hausse (figure 17).
- La présence à Lausanne des instances liées au sport international génère des activités et des revenus importants.<sup>3</sup>

Au cours des quinze dernières années, l'activité économique de Lausanne a connu une mutation portée par **l'importance accrue du secteur de la santé et de l'action sociale, mais aussi des activités liées au savoir-faire scientifique et technique**. La présence régionale des grands instituts de formation et recherche, et celle d'entreprises de renommée internationale ont contribué à asseoir le rôle de Lausanne comme centre de tourisme d'affaires et congrès. En revanche, **le commerce de détail et l'emploi de la finance et de l'assurance ont accusé un recul significatif** qui, notamment dans la finance, doit aussi refléter des gains de productivité. La croissance comparativement faible de l'emploi par rapport à la population tend à orienter Lausanne davantage vers la fonction résidentielle.

---

<sup>2</sup> Les emplois d'une entreprise de construction domiciliée en territoire urbain, par exemple, seront recensés à l'adresse de son siège où ses fonctions administratives, typiquement tertiaires, sont exécutées, alors que ses dépôts et activités secondaires peuvent être situés ailleurs. De manière analogue, les activités de quartier général d'une entreprise industrielle internationale figureront sous la codification de la branche correspondante du secteur secondaire bien que les emplois localisés au domicile urbain de son siège sont entièrement de type tertiaire. A Lausanne, les activités relevant du secteur secondaire *stricto sensu* sont aujourd'hui peu nombreuses.

<sup>3</sup> Voir : Académie Internationale des Sciences et Techniques du Sport (AISTS), « *Impact économique des fédérations et organisations du sport international sur Lausanne et l'Arc lémanique 2004-2007* ».

## 4. Tendances immobilières

A) Le marché du logement lémanique, encore plus que le marché suisse global, souffre d'une insuffisance notoire et chronique de l'offre. Si le secteur de la construction parvient à mettre sur le marché un certain nombre de logements, les objets disponibles restent comparativement rares.

- Le nombre de logements à Lausanne est en hausse, mais ne suit pas le rythme de la croissance démographique : le nombre de logements par habitant est retombé au même niveau qu'en 1995 (figure 23).
- La forte pénurie amorcée au début des années 2000 persiste depuis dix ans (figure 24).
- Sans surprise, les prix s'inscrivent à la hausse avec des augmentations des loyers proposés à la location qui se chiffrent, entre 2005 et 2012, dans une fourchette de 20 à 30 % (tableaux 25 et 26).
- Sur la même période, on observe une tendance à l'accroissement de la dispersion des prix autour de la médiane.

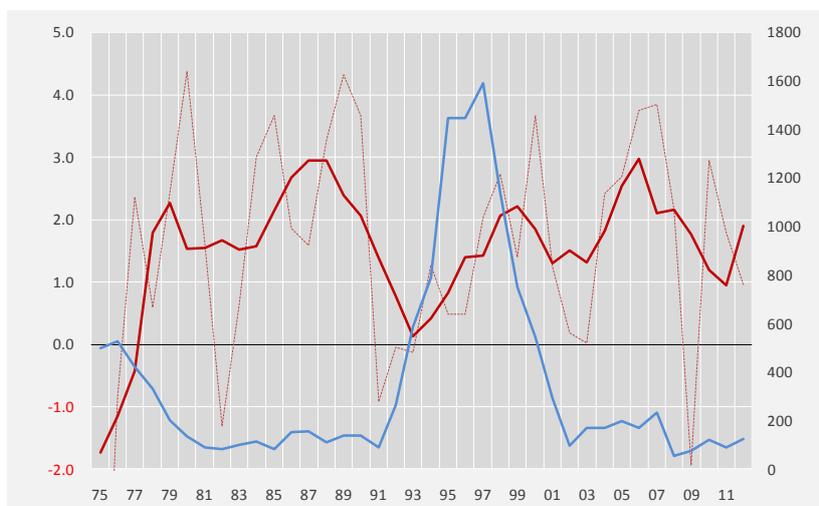
B) Les données du marché des surfaces d'activité font état d'une situation très différente de celle du logement et contrastée selon la nature de l'activité (le comparatif est disponible uniquement depuis 2005).

- Les surfaces de vente ont faiblement augmenté depuis 2005. Leurs prix, par contre, ont connu de fortes augmentations comprises entre 70 et 100 %. Cette tendance se répercute inévitablement sur la viabilité du petit commerce indépendant qui se voit progressivement évincé en faveur des chaînes commerciales. Elle témoigne de la valeur grandissante reconnue aux localisations très centrales, malgré les difficultés de la branche urbaine du commerce de détail fortement concurrencée depuis de nombreuses années par les centres commerciaux périphériques.
- Les surfaces de bureau ont davantage augmenté. Leurs prix ont connu des augmentations analogues au logement (entre 20 et 30 %). Ce sont surtout les quartiers des affaires hors du « central business district » qui ont proposé le plus de nouvelles surfaces. Les prix semblent se tasser au centre. On constate que, parmi les grandes villes suisses, Lausanne se situe au cinquième rang pour le volume des surfaces de bureaux recensées.

- Les surfaces artisanales ont faiblement augmenté et leurs prix ont même diminué.

Le **constat de pénurie chronique** sur le marché du logement est connu à Lausanne comme ailleurs.<sup>4</sup> La situation est plus nuancée en ce qui concerne le marché des surfaces d'activités.

<sup>4</sup> Pour un examen de la situation, voir Banque Cantonale Vaudoise, Observatoire de l'économie vaudoise, « *Logements vaudois : analyse de la pénurie* », mars 2011. Il est à noter toutefois que, lorsqu'on élargit l'étendue temporelle de l'analyse, la pénurie de logements ressort plus comme règle que comme exception. Elle s'observe notamment dans les périodes d'expansion économique et, partant, de croissance démographique (voir figure ci-dessous pour comparaison avec la figure 24 à p. 26).



Sources : Statistique Vaud et Seco

Logements vacants à Lausanne, en bleu, échelle de droite, depuis 1975  
et croissance du PIB réel suisse, en rouge, échelle de gauche, en pour cent

## 5. Tendances fiscales et financières

A) Les contribuables lausannois (personnes physiques) ont augmenté mais pas au même rythme que la population.

- Le rapport contribuables / habitants est en diminution.
- La proportion de contribuables fiscalement faibles (sans revenu, avec revenu non imposable ou avec revenu inférieur à 25'000 francs) fluctue mais reste importante (40 % du total).
- Les très hauts revenus augmentent mais leur nombre reste marginal.
- La proportion des contribuables seuls augmente, ceux en ménage diminuant corollairement.
- Les couples mariés ont une capacité contributive quasi double de celles des contribuables seuls.
- Le cycle de vie fiscal atteint son maximum dans la tranche d'âge des 50 à 69 ans, pour le revenu, et des 60 ans et plus, pour la fortune. Les contribuables très modestes (1<sup>er</sup> décile) terminent leur vie avec des revenus inférieurs à leurs débuts.

B) Les personnes morales font l'objet d'un suivi statistique encore limité.

- L'impôt sur les personnes morales représente pour Lausanne environ 20 % du total de ses recettes fiscales. Cette part a augmenté régulièrement depuis 1995 et constitue un apport significatif qui contribue à limiter l'impact de l'érosion du poids fiscal des personnes physiques lausannoises dans le total cantonal (figures 44 à 46 pour un comparatif épuré des effets des changements des taux d'imposition). Le poids de l'impôt sur les personnes morales est caractéristique du rôle central de Lausanne, facteur de première importance pour la localisation des entreprises d'envergure.
- Il est difficile de mesurer précisément la capacité contributive de l'emploi par branche puisque la protection des données empêche d'établir le lien exact entre sources au niveau d'une entité singulière. Un examen visuel du rôle fiscal montre, sans surprise, que les sociétés actives dans la finance figurent parmi les plus importants contribuables.

C) Les indicateurs fiscaux comptables montrent que la Ville de Lausanne a comparativement peu bénéficié de la croissance vaudoise durant les derniers 15 ans.

- En données déflatées (francs de 2011) et corrigées des modifications du taux d'imposition, l'impôt lausannois sur le revenu et la fortune par habitant a progressé moins rapidement en comparaison avec le canton (croissance de 50 % et respectivement de 80 % par rapport à 1995), alors que, en termes effectifs, le niveau cantonal était déjà supérieur en 1995 (figure 44).
- Pour l'impôt par emploi sur les personnes morales, l'évolution lausannoise a été comparable à celle du canton (croissance de plus de 130 % dans les deux cas), l'écart entre les deux demeurant plus ou moins constant durant la période (figure 45, données corrigées des modifications du taux d'imposition).
- Cette évolution ressort visiblement lorsqu'on observe la diminution comparativement faible de la part de la population lausannoise dans le total cantonal et celle, plus prononcée pour les personnes physiques, de la part des impôts (figure 46, données corrigées des modifications du taux d'imposition).

D) Les finances publiques sont tributaires de ces tendances.

- L'endettement par habitant reste supérieur au niveau de 1995, contrairement à celui cantonal qui a été fortement réduit (figure 51).
- Le solde primaire par habitant (solde du compte de fonctionnement épuré du service de la dette) s'est avéré quatre fois négatifs durant les dix dernières années (figure 52). Il est à noter que l'assainissement de la caisse de pensions explique les valeurs négatives pour les années 2009, 2011 et 2012.
- Le niveau historiquement très bas du taux d'intérêt s'est traduit par un service de la dette par habitant en diminution constante : le niveau de l'endettement entraînerait un impact non négligeable sur les charges communales en cas d'augmentation durable du taux (figure 53).
- Les investissements nets par habitant ont augmenté mais l'autofinancement a souvent été négatif (figure 54) se répercutant sur l'endettement.

La distribution de la capacité contributive de la population lausannoise est typique de la disparité de richesse usuellement observée en particulier dans les villes. Elle se caractérise par la **proportion significative des situations modestes**.

Le profil fiscal de la population lausannoise correspond aux **pratiques et opportunités d'habitation d'une ville-centre**. D'une part, un nombre croissant de personnes de catégorie socioprofessionnelle supérieure manifeste une sensibilité accrue aux problématiques environnementales en choisissant de résider en ville à proximité des transports publics et de l'offre culturelle. De l'autre, la ville continue de jouer son rôle de porte d'entrée pour une population, souvent d'origine étrangère (mais aussi, dans le cas de Lausanne, de type étudiantin), à faible capacité contributive et qui peut, de surcroît, peser sur les charges de la collectivité pour des prestations à caractère social.

La croissance de la richesse vaudoise durant les derniers 15 ans coïncide avec une **diminution de la part lausannoise dans les impôts cantonaux** alors que celle de sa population ne s'est réduite que modérément.

D'autres éléments non statistiques ou comptables témoignent d'une situation particulière. D'une part, Lausanne a moins profité sur le plan fiscal et financier de la forte expansion économique vaudoise des dernières années. En même temps, Lausanne est devenue un lieu de choix pour les **nombreuses opportunités d'investissement et de développement** qu'elle offre, grâce notamment au nombre historiquement exceptionnel des grands projets d'équipement annoncés (tram ouest-centre et axes forts, m3, extension du pôle gare (projets CFF, Mobimo, MCBA), stades sportifs, CHUV, Biopôle, écoquartiers des Plaines-du-loup et des Près-de-Vidy), mais aussi à sa situation concurrentielle comme lieu central relativement proche de la Suisse alémanique, comme pôle de première importance nationale dans le secteur de la formation, comme capitale olympique et du réseau administratif du sport international et, partant, comme centre dynamique du tourisme de congrès et d'affaires.

## 6. Lausanne dans la région

### A) Démographie et logement

- La croissance démographique du Grand Lausanne s'est répartie de manière homogène, les proportions respectives par commune n'ayant presque pas changé depuis 1995 (tableaux 65 et 66).
- La construction de nouveaux logements correspond à la croissance démographique, la répartition par commune s'avérant presque stable depuis 2000 (tableaux 65 et 66).

### B) Emploi

- La croissance modérée de l'emploi à Lausanne a modifié son poids relatif en faveur de l'Ouest lausannois qui a connu une très forte croissance de l'activité, supérieure même à l'accroissement de sa population (10'000 des 15'000 nouveaux emplois recensés dans le périmètre du Grand Lausanne concernent l'Ouest) (tableaux 65 et 66). Sans indications statistiques étayées sur la mobilité géographique des entreprises, il est impossible d'indiquer dans quelle mesure cette mutation dépend de déménagements vers l'Ouest d'entreprises auparavant domiciliées à Lausanne ou d'implantations directes sans transit via Lausanne. En l'état, on peut supputer que les deux cas sont en cause.
- Le rapport emplois / habitants a évolué en conséquence, les communes de l'Est conservant une vocation principalement résidentielle, celles du Nord plutôt mixte, alors que dans quelques communes de l'Ouest on dénombre désormais plus d'emplois que d'habitants.

### C) Revenu de la population

- Le niveau du revenu médian révèle des disparités manifestes de la richesse de la population sous revue. Lausanne affiche la valeur la plus faible, suivi de près par Prilly, Renens et Chavannes, alors que les habitants des communes de l'Est, du Nord et de quelques communes de l'Ouest disposent en moyenne de revenus élevés (de 30 à 100 % supérieurs).

## D) Charges de la collectivité

- Bien que l'examen comparatif des données comptables des communes appelle de nombreuses réserves et précautions<sup>5</sup>, Lausanne se distingue des autres communes vaudoises par ses besoins dans les domaines de la sécurité et des transports, mais aussi par ses prestations en matière de culture et par ses infrastructures électriques et gazières (tableau 67).
- Une analyse de Statistique Vaud a indiqué que Lausanne, rassemblant 18 % des habitants du canton de Vaud, comptabilise 30 % des recettes courantes des communes vaudoises, 33% de leurs dépenses courantes, 22 % de leurs investissements nets et 44 % de leurs engagements (total des engagements financiers dus à des tiers juridiquement distincts).<sup>6</sup>
- Mis à part le cas atypique de quelques communes vaudoises qui, accueillant sur leur territoire des contribuables suisses exceptionnellement aisés, ont des charges de péréquation élevées, Lausanne affiche le plus haut niveau des charges par habitant du canton (quelque 13'000 francs en moyenne entre 2002 et 2011).

Située dans le contexte régional et cantonal, Lausanne se démarque par sa **croissance modérée de l'emploi** durant la période sous revue, mais aussi par les limites **de son assiette fiscale** qui contrastent avec ses charges financières élevées de ville-centre.

Bien que son rôle de cœur d'agglomération urbaine demeure, grâce notamment à la gare CFF, le principal nœud régional de rupture de charge, un **déplacement du centre gravitationnel des activités** s'observe, catalysé par l'essor de l'EPFL, par la transformation du tissu industriel traditionnel des communes de l'Ouest et par leur croissance démographique.

---

<sup>5</sup> La variété des dispositifs institutionnels adoptés par les communes pour fournir leurs prestations, par exemple, peut biaiser le comparatif. Les grandes communes disposent souvent d'infrastructures qui sont dans d'autres cas exploitées par des associations intercommunales. Les petites communes affichent ainsi des dettes et des intérêts passifs plus bas que les grandes, les emprunts contractés pour réaliser ces infrastructures ne figurant pas dans leur bilan.

<sup>6</sup> Statistique Vaud, *Numerus*, N°6, décembre 2007, pp. 4-5.

## 7. Lausanne et les autres villes

Dans quelle mesure la croissance modérée de l'emploi lausannois témoigne-t-elle d'une particularité de la capitale vaudoise ? Est-ce que la dynamique économique des autres grandes villes suisses trouve aussi ses sources hors de la ville-centre ? Un comparatif avec les autres villes suisses donne des éléments de réponse (tableau 67).

### A) Les cinq grandes villes

- Les villes de Berne et de Bâle enregistrent respectivement une stagnation et une diminution du nombre d'habitants par rapport à 1995, alors que Zurich, Genève et Lausanne affichent une forte croissance.
- En matière d'emploi, Zurich et Genève ont connu une croissance encore plus marquée que celle de leur population, Berne se situant à mi-chemin, alors que Lausanne a faiblement progressé et Bâle n'a que conservé le volume de l'emploi de 1995.
- Les cinq grandes villes suisses ont toutes vu leur parc de logements croître significativement.

### B) Villes vaudoises

- Les autres villes vaudoises sous revue ont presque toutes enregistré une croissance démographique et du logement plus forte qu'à Lausanne.
- En matière d'emploi, les résultats sont plus contrastés. A l'instar de Lausanne, Vevey n'a que modérément profité de la croissance de l'emploi vaudois, alors que les autres villes ont connu des progressions parfois spectaculaires (notamment Nyon qui a fortement bénéficié du « trop plein » genevois).
- En matière de finances publiques, Lausanne se caractérise par des charges par habitant élevées.

## 8. Quartiers et zones foraines

Qu'en est-il de la situation et de l'évolution démographique, économique et fiscale dans les quartiers de Lausanne ? Sans apporter d'éléments problématiques fondamentalement autres que ceux ressortis dans les sections précédentes, l'analyse à l'échelle infra-communale met en évidence des aspects intéressants de la structure fine du tissu urbain et permet de mieux caractériser son économie (tableaux et cartes 69 à 113).

### A) Territoire

- L'estimation du coefficient d'occupation du sol (COS) fait apparaître, au-delà du noyau central de la cité et des îlots Sous-Gare, les importantes étendues du territoire communal où l'emprise au sol laisse encore des espaces non bâtis.
- Il est intéressant d'observer la quantité significative des portions du territoire communal qui n'atteignent pas la densité de 200 habitants et emploi à l'hectare que le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) préconise pour ses dix sites stratégiques de développement (carte 81).
- Le gradient de densité de la population dessine grossièrement trois triangles, limitrophes au noyau central de la cité, où le sol est entièrement bâti, intensément utilisé par l'emploi mais plus faiblement par le logement, qui s'étendent vers le lac le long du tracé du m2, vers l'Ouest et vers le Nord.
- La densité de l'emploi a son pic dans le noyau central de la cité, avec quelques poches sur les sites à très forte concentration d'activité (notamment le CHUV).
- Le rapport entre nombre d'emplois et nombre d'habitants met en particulier en évidence l'hyper-centre, le front du lac à Ouchy et le site du CHUV (pour une analyse plus approfondie, voir la section 5 plus loin).
- La mesure du nombre de logements par bâtiment à l'échelle de l'îlot fait notamment ressortir la particularité du bâti du couloir Nord-Ouest, avec ses édifices à haut gabarit (Pierrefleur-Bergières ; Bellevaux).

### B) Démographie et logement

- La croissance démographique intervenue depuis 1995 est un phénomène plutôt diffus qui, sans surprise, se calque sur celle du logement.

- La population jeune (moins de 20 ans) était en 1995 proportionnellement très présente dans quelques sites caractéristiques de la ville (Bourdonnette, Sébeillon, poches au Nord-Est de la ville (Vennes, Séchaud, Rovéréaz)), pour se trouver aujourd'hui un peu plus distribuée dans d'autres sites.
- La population âgée tend à dessiner un croissant situé dans les quartiers est de la ville, avec quelques endroits ailleurs (Pierrefleur-Bergières, Bellevaux) où le cycle de vie et une probable stabilité résidentielle ont contribué à un certain vieillissement de leurs habitants.
- La population étrangère se distribue sur le territoire communal de manière équilibrée. Mis à part de rares localisations très ponctuelles où la présence de bâtiments d'accueil pour immigrants ou pour étudiants détermine une surreprésentation visible de la population étrangère et/ou un faible indice de mixité sociale, il n'est pas judicieux d'avoir recours pour le cas de Lausanne à des termes manifestement exagérés du type « ségrégation » et encore moins « ghettoïsation ».
- Les données sur les mouvements résidentiels de la population (arrivées et départs en provenance ou à destination d'autres communes, et déménagements dans la commune) indiquent que de véritables poches de « répulsion » existent à Lausanne qui induiraient les habitants à vouloir à tout prix partir. La rotation des habitants semble caractéristique de la mobilité résidentielle d'un grand centre urbain suisse et de sa fonction de porte d'entrée et de redistribution ultérieure des nouveaux arrivants dans la commune. Des analyses plus approfondies dépassant le cadre imparti à ce rapport sont nécessaires pour dégager un avis plus étayé sur cette question.
- L'attractivité de Lausanne et les conséquences de l'insuffisance chronique de l'offre locative par rapport à la demande ressortent clairement des estimations sur le prix de l'immobilier. Depuis 2008, les hausses les plus prononcées du marché de la location s'observent dans les secteurs Est. Pour les PPE, ce sont les secteurs Nord-Est et Sud qui affichent des hausses de plus de 50 % en l'espace de quatre ans.
- Le logement subventionné ou contrôlé est distribué inégalement sur le territoire communal : sans surprise, son absence est manifeste dans les quartiers résidentiels aisés de l'Est de la ville et sa concentration est bien visible (Ancien-Stand, Bourdonnette, Praz-Séchaud, ...).
- Le logement en PPE est proportionnellement plus fréquent dans l'Est de la commune mais semble tendre à se diffuser un peu partout en ville.

### C) Activités et emploi

- La mesure de la croissance de l'emploi met en évidence un mouvement « centrifuge » qui, depuis 1995, entraîne un recul comparatif de l'emploi du centre et du secteur Sous-Gare avec une augmentation vers l'Ouest (sur les axes parallèles du front du lac et de Sébeillon-Malley), vers le Nord-Ouest (autour du pôle WTC) et vers le Nord (sur l'axe CHUV - Route de Berne) (carte 71). A défaut d'un travail fastidieux sur cohortes, les données aisément exploitables du recensement des entreprises n'indiquent pas s'il s'agit d'un mouvement de redéploiement ou d'un phénomène de disparition et création provoqué, dans une mesure à déterminer, par la rente foncière.
- La cartographie fine de la localisation des établissements selon les secteurs d'activité donne des informations significatives du point de vue de la centralité. L'exercice reste limité par la nature de la nomenclature officielle des activités économiques (NOGA), utilisée pour le recensement et pour le registre des entreprises. Sans un travail au cas par cas, cette nomenclature ne se prête pas à une interprétation immédiate dans des termes plus évocateurs (par exemple, elle ne permet pas d'identifier directement les sièges de quartiers-généraux d'entreprises multinationales ou d'autres désignations fonctionnelles de ce type). Les éléments suivants ressortent de cette analyse.
  - Lausanne se caractérise par une très forte concentration de l'emploi dans son centre (quelque 40 % des presque 90'000 emplois recensés en 2008).
  - Les activités financières et d'assurance sont très fortement concentrées dans l'hyper-centre.
  - L'emploi dans la santé et l'action sociale est à la fois dispersé dans le territoire (prestations médicales et pharmaceutiques de base à la population) et très concentrées sur les sites hospitaliers (le CHUV, notamment, le plus grand centre d'emploi du territoire communal, environ 10 % du total).
  - Les activités spéciales scientifiques et techniques présentent une distribution plutôt regroupée, s'étalant néanmoins au-delà de l'hyper-centre selon les opportunités du marché immobilier.
  - L'emploi de la branche de l'information et de la communication se distingue par la taille de quelques acteurs localisés hors centre.
  - La cartographie de l'hôtellerie et de la restauration présente une concentration visible au centre (restauration en particulier), mais fait clairement apparaître les pôles de la Gare CFF et, surtout, d'Ouchy.

- Enfin, il faut noter la fonction d'accueil de grandes entreprises et d'entreprises et institutions (IMD, Maison du sport international) à haute valeur ajoutée que joue le front du lac entre Ouchy et la Maladière, d'une part, et celle de sites économiquement déterminants tels le CHUV, le Palais de Beaulieu ou le WTC.
- D'intérêt particulier pour sa fonction socio-économique évidente, **le commerce de détail** est révélateur des centralités de quartier ou de leur absence. L'hyper-centre est le lieu privilégié du commerce de détail où un très grand nombre d'enseignes se concentre entre le Flon et le haut de la Rue de Bourg. Si le quartier du centre représente 40 % l'emploi total à Lausanne, toute branche confondue, pour le commerce de détail cette part atteint les deux tiers, 35 % étant l'apanage de l'hyper-centre (périmètre St-Laurent-Palud-St-François-Rue de Bourg). Sous cet angle, la ville de Lausanne paraît posséder peu de véritables centres de quartiers pouvant pleinement remplir un rôle de noyau commercial et de rencontre. Les deux exceptions notables sont le Pont de Chailly et le Boulevard de Grancy. Le comparatif inter-villes révèle la similitude entre Lausanne et Genève-Ville pour leur proportion équivalente de l'emploi du commerce de détail aussi bien par rapport au total de l'emploi qu'au nombre d'habitants (tableau 112). Berne, Bâle et Zurich se caractérisent pour leur nombre d'emplois dans commerce de détail comparable à Lausanne et Genève par rapport au nombre d'habitants mais inférieur par rapport à l'emploi total. L'emploi dans le commerce de détail représente une part visiblement plus importante dans des villes de taille plus petite (Morges ou Vevey) aussi bien par rapport au nombre d'habitants, alors que dans d'autres encore (Nyon ou Montreux), bien qu'important dans le total de l'emploi, il est faiblement par rapport aux habitants. L'interprétation de ces données nécessite une connaissance détaillée de chaque contexte territorial pour expliquer adéquatement des réalités contrastées (proximité de centres de premier rang, situation des centres commerciaux limitrophes, effet frontière, ...).

#### D) Fiscalité

- Dans le domaine de la fiscalité se remarque la persistance d'une structure territoriale clairement articulée autour d'un axe Sud-Ouest – Nord-Est. Déjà relevée par les données fiscales de 2000, cette structure apparaît toujours aussi manifeste avec les données de 2008 et ressort même accentuée lorsque l'observation porte uniquement sur l'imposition de la fortune.

- L'attractivité des îlots Sous-Gare, idéalement situés pour leur proximité aux transports publics, au lac et au noyau commercial de la cité, a amorcé le renouvellement de leurs catégories socioprofessionnelles et, partant, le rehaussement de l'assiette fiscale de ce secteur de la ville qui vient s'inscrire plus en continuité dans le croissant aisé de la capacité contributive de la population.
- La conjonction de la densité de population et de la capacité contributive de l'habitant, enfin, trace une structure du rendement fiscal du territoire dessinée en étoile hexagonale autour du noyau en creux de la cité.

#### E) Zones foraines

- Les données sur les zones foraines illustrent bien la problématique de l'étalement urbain à l'origine du consensus conceptuel qui réunit aujourd'hui la plupart des experts. La croissance de la population et du logement enregistrée depuis 1995 à Vers-chez-les-Blancs, dans un habitat de type dispersé (du reste situé hors du périmètre dit de « l'agglomération compacte » du projet PALM), a été très forte et très largement supérieure à celle du reste de la ville (tableau 116). On note la présence des deux pôles d'excellence entrepreneuriale du site – l'École Hôtelière de Lausanne et le centre de recherche Nestec de Nestlé – moteurs puissants en matière d'emploi et de renommée. On note aussi le développement de la vocation « naturelle » de ce secteur à accueillir des activités de loisir sportif et récréatif (golf, camping, tir à l'arc, excursion) et à remplir le rôle de réservoir naturel régional préservé dans le cadre du projet de Parc naturel périurbain.
- Le couloir de Vernand, territoire à plus forte vocation d'activité mais aussi voué à l'avenir à des fonctions résidentielles grâce à la desserte de la ligne du LEB, s'est distingué pour sa forte croissance de l'emploi. D'importants projets de développement sont annoncés dans le cadre du Schéma directeur du Nord (notamment parcelles Bel-Air).
- On note le niveau comparativement élevé de l'assiette fiscale des habitants de ces deux secteurs, notamment à Vers-chez-les-Blancs, caractéristique de l'association fréquente entre propriété et capacité contributive.

**La mesure de la densité humaine** (habitants et emplois) est révélatrice de la difficulté de traduire dans la pratique les recommandations des aménagistes qui préconisent la densification des villes pour limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire. Lausanne est une excellente illustration de ces phénomènes. Durant les vingt dernières années, ses zones foraines ont connu proportionnellement une forte augmentation de la population et du logement, dans un habitat à la configuration dispersée, située pour beaucoup hors du « périmètre compact » du Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM). Dans le périmètre principal de la ville, de larges portions du territoire communal restent en dessous du seuil de 200 habitants et emplois par hectare préconisé comme densité à viser pour les sites stratégiques du PALM.

L'analyse de **la distribution géographique de l'emploi** montre que, sauf exception, la structure économique du territoire de Lausanne est fortement déterminée par son hyper-centre où se concentrent en particulier les services financiers, le commerce de détail et la restauration. Au-delà de la distribution « capillaire » du commerce de détail et des services de santé, quelques pôles se distinguent par ailleurs : le front occidental du lac (siège d'importantes entreprises) ; le Port d'Ouchy (tourisme) ; les grands sites des services de santé (CHUV, cliniques, EMS). On note aussi que Lausanne possède peu de véritables centres de quartiers pouvant pleinement remplir un rôle de noyau commercial et de rencontre.

Enfin, **la structuration fiscale des personnes physiques** évolue lentement. Le **croissant d'aisance** qui, longeant la frontière Est de la commune, se prolonge de Rovéréaz vers le sous-secteur Cour, marque toujours le territoire par son habitat comparativement peu dense mais riche de patrimoine architectural et paysager. Fait nouveau, le renouvellement de la population des îlots Sous-Gare vient désormais y inscrire une bande de plus forte densité qui, sans encore atteindre les plus hauts niveaux de fortune observés à Lausanne, témoigne d'un type de mutation socio-démographique et de l'habitat souvent désignée par le terme de « **gentrification** ». Des groupes sociaux relativement aisés, sensibles aux questions environnementales et au choix des transports publics, adeptes d'un mode de vie aux pratiques citadines consommatrices de loisirs culturels, d'espaces urbains verts et de commerce local, investissent ces portions de territoire « à haute valeur ajoutée » entraînant une augmentation de la rente foncière et une transformation progressive de l'espace bâti.

**La problématique du commerce de détail en ville** n'est pas nouvelle ni spécifique à Lausanne, mais s'inscrit dans un contexte supra-communal qui, depuis de nombreuses années déjà, a vu la multiplication des centres commerciaux périphériques, l'évolution des pratiques d'achat, la pression sur les marges des petits commerces indépendants et l'augmentation de la rente foncière au centre des villes. Elle soulève des questions difficiles qui touchent, d'un côté, aux désirs des habitants de vivre dans des quartiers conviviaux dotés d'une offre commerciale diversifiée et de proximité, et, de l'autre, aux contraintes qui s'imposent aux commerçants eux-mêmes en lien notamment à la rente foncière et aux conditions d'accessibilité de leurs enseignes. Il est frappant de constater que 2/3 des emplois du commerce de détail à Lausanne sont regroupés dans l'hyper-centre et que, aux exceptions notables du Pont de Chailly et du Boulevard de Grancy, la ville ne possède pas de véritables centres de quartiers pouvant pleinement remplir un rôle de noyau commercial et de rencontre. Les interventions parfois demandées aux pouvoirs publics pour promouvoir le commerce indépendant dans les quartiers soulèvent des questions de compétence institutionnelle, de mise en cause implicite des principes d'égalité de traitement et de distorsion de la concurrence auxquels les autorités ne peuvent pas déroger. Dans le cadre d'un plan directeur communal dont l'objet est le territoire, la marge d'intervention porte plutôt sur les opportunités de (re)configurer des lieux avec du potentiel de centralité par des dispositions propices à maximiser le passage des personnes et, partant, les opportunités de fréquentation et de viabilité commerciale pour les acteurs concernés.

\* \* \*

**La problématique des activités dites industrielles et artisanales** n'est pas plus facile. Bien que beaucoup considèrent souhaitable que ces activités continuent de trouver une place dans les villes, les nuisances qu'elles peuvent générer sont perçues par d'autres comme incompatibles avec la qualité de vie qu'ils s'attendent à avoir dans leur lieu d'habitation. Les activités traditionnellement qualifiées de secteur secondaire sont devenues rares en ville, la rente foncière élevée en proximité du centre pesant sur la rentabilité d'activités qui nécessitent plus d'espace que d'autres et qui tendent par conséquence à se déplacer vers l'extérieur. C'est donc à l'échelle de l'agglomération urbaine – les zones foraines de Lausanne, le couloir de Vernand notamment sont naturellement inscrites dans ce cadre - que des opportunités de localisation devraient idéalement être trouvées. Sans évoquer la question de l'autonomie communale et de la gouvernance d'agglomération, dans ce cadre aussi la question des coûts d'opportunité demeure pour des affectations gourmandes en espace et souvent fiscalement peu séduisantes.

## Synthèse

Les données passées en revue dans les sections précédentes mettent en évidence **l'accentuation du caractère polycentrique du territoire urbain de l'aire lausannoise** (fonction résidentielle bourgeoise à l'est ; fonctions tertiaire et résidentielle populaire-rose-verte à Lausanne ; fonctions industrielle, résidentielle « populaire-mixte » et de formation & recherche à l'ouest ; fonctions résidentielle et industrielle au nord). Bien que le rôle de Lausanne comme cœur d'agglomération urbaine demeure, un **déplacement du centre gravitationnel des activités** s'observe clairement, catalysé par l'essor de l'EPFL et par la transformation du tissu démographique et économique des communes de l'Ouest. Cette évolution a pour corollaire une **certaine tendance vers l'accroissement de la fonction résidentielle de Lausanne**.

Sous l'angle économique, **Lausanne est incontestablement devenue un lieu de choix pour les opportunités d'investissement et de développement qu'elle offre** grâce au nombre historiquement exceptionnel des grands projets d'équipement annoncés (tram ouest-centre et axes forts, m3, extension du pôle gare (projets CFF, Mobimo, MCBA), stades sportifs, CHUV, Biopôle, écoquartiers des Plaines-du-loup et des Près-de-Vidy), mais grâce aussi à sa situation concurrentielle comme lieu central relativement proche de la Suisse alémanique ; comme pôle à l'échelle nationale et internationale dans le secteur de l'éducation supérieure (EPFL, UNIL, IMD, EHL) ; comme lieu de première importance à l'échelle romande et de grandissante importance dans le secteur de la santé ; comme capitale olympique et site mondialement privilégié par les réseaux administratifs du sport international ; comme siège de grandes sociétés de renommée internationale ; et, partant, comme premier centre cantonal du tourisme de congrès et d'affaires.

Si l'on considère **le périmètre du Grand Lausanne**, le développement économique et démographique observé durant les vingt dernières années s'avère ainsi tout à fait comparable à celui intervenu dans les autres grandes villes suisses. Le découpage institutionnel du territoire n'est toutefois pas sans conséquences sur la situation financière de Lausanne en tant que commune. Considérée dans cette limite, Lausanne se distingue par sa modeste croissance de l'emploi qui contraste avec celle, vigoureuse, de Genève et Zurich.

Les conséquences du phénomène de l'étalement urbain qui s'est produit à partir de la fin des années '60 se mesurent par **l'érosion du poids relatif de Lausanne dans le total cantonal**. Peu prononcée sur le plan démographique, la diminution de la part

lausannoise dans les recettes fiscales a été proportionnellement plus forte, notamment en ce qui concerne les personnes physiques, les personnes morales – naturellement plus concentrées dans le cœur des villes - contribuant à atténuer l'impact de cette tendance.

**La base démographique de Lausanne rend compte de cette évolution.** En l'espace d'une vingtaine d'années, Lausanne a connu une augmentation d'intensité imprévue du nombre de ses habitants, nourrie principalement par l'arrivée de ressortissants étrangers. Certes, **la tendance au retour en ville** qui s'observe depuis quelques années est le fait d'une population de catégorie socioprofessionnelle supérieure, sensible aux problématiques environnementales, qui choisit de résider en ville. Par endroits, une mutation sociodémographique de l'habitat s'observe où ces groupes sociaux relativement aisés, utilisateurs de transports publics, adeptes d'un mode de vie aux pratiques citadines consommatrices de loisirs culturels, d'espaces urbains verts et de commerce local, investissent des portions du territoire « à haute valeur ajoutée » entraînant une augmentation de la rente foncière et une transformation de l'espace bâti.

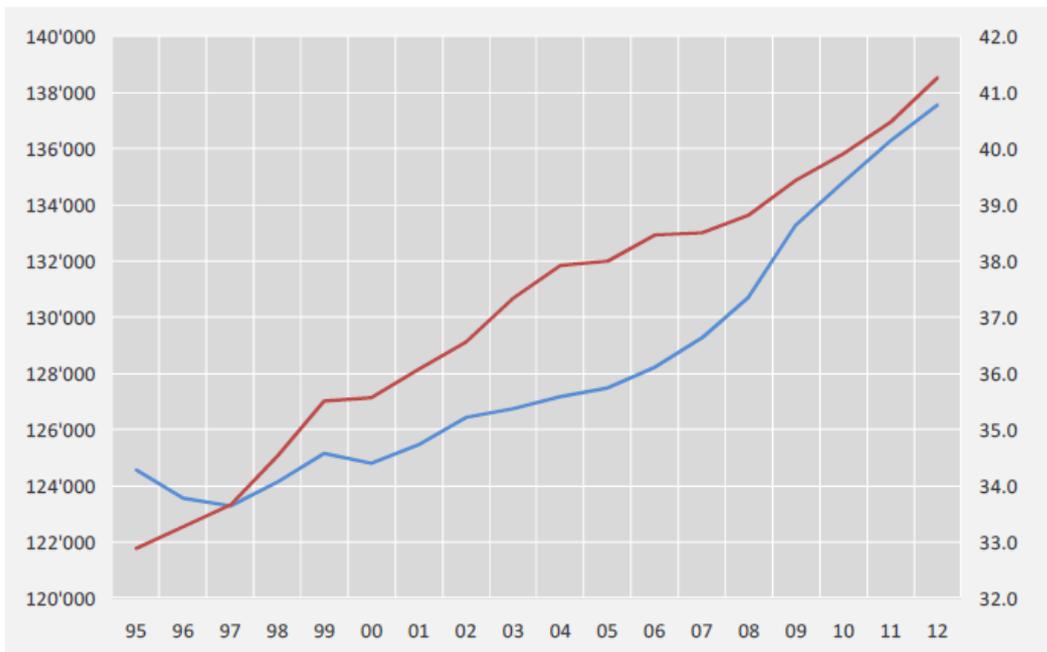
La part de cette population dans le total des nouveaux arrivants reste toutefois limitée car la ville, en même temps, continue de jouer pleinement **son rôle de porte d'entrée pour une population**, souvent d'origine étrangère (mais aussi, dans le cas de Lausanne, de type étudiantin), **de formation professionnelle modeste**, poussée par les mauvaises conditions économiques des pays d'origine à rechercher en Suisse des opportunités de travail. C'est donc une population à faible capacité contributive qui peut, de surcroît, peser sur les charges de la collective pour des prestations à caractère social ou pour la petite enfance.

Toujours plus cosmopolite, la population lausannoise doit dès lors faire face à un **risque accru de fragilisation devant les exigences du monde du travail**. Un nombre comparativement élevé de demandeurs d'emploi (du reste caractéristique des villes-centre), un nombre grandissant de personnes émergeant aux budgets sociaux, une part importante d'habitants résidant dans des logements subventionnés (Lausanne concentre sur son territoire un nombre de logement subventionnés largement supérieur au poids de sa population dans le total cantonal) : tous ces facteurs concourent à consolider une **visible faiblesse de la capacité contributive moyenne de la population lausannoise**. Cette faiblesse ressort clairement du comparatif régional et cantonal, avec une proportion frappante des situations fiscalement modestes voire précaires, alors que son rôle de ville-centre génère les charges par habitant les plus élevées du canton induites à la fois par les équipements culturels et

sportifs de rang central qu'elle accueille mais aussi par les prestations requises par sa population au revenu modeste.

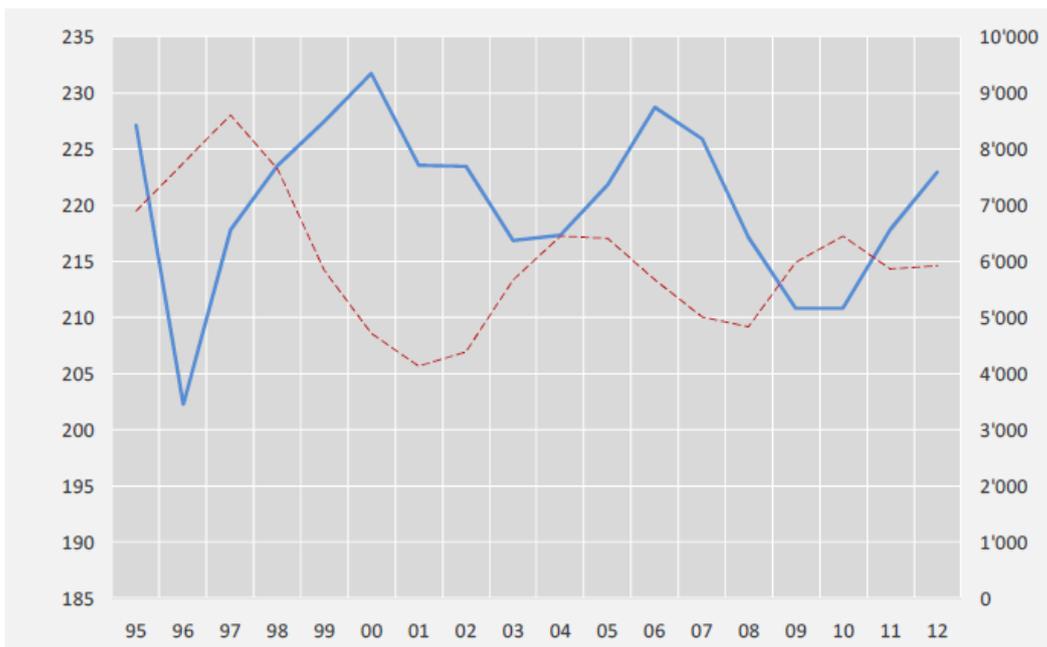
Malgré les nombreux éléments positifs rappelés plus haut, **Lausanne a comparativement peu profité sur le plan fiscal et financier de la forte expansion économique vaudoise des vingt dernières années.** Confrontée aux contraintes imparties par les plus fortes charges par habitants du canton, d'une part, et par la faiblesse de son assiette fiscale, de l'autre, dans un contexte qui, dans l'historique de ces vingt dernières années, a été caractérisé par des mouvements de reports de charges de la Confédération vers les cantons et de ces derniers vers les communes, en assumant plus que d'autres communes limitrophes l'accueil de couches modestes de population, inéluctablement l'endettement de Lausanne en porte les conséquences.

Le grand défi lausannois apparaît ainsi d'autant plus exigeant : **réussir l'intégration d'un cosmopolitisme démographique, social et économique grandissant**, sous les contraintes d'une marge de manœuvre financière fortement réduite par sa condition de ville-centre.



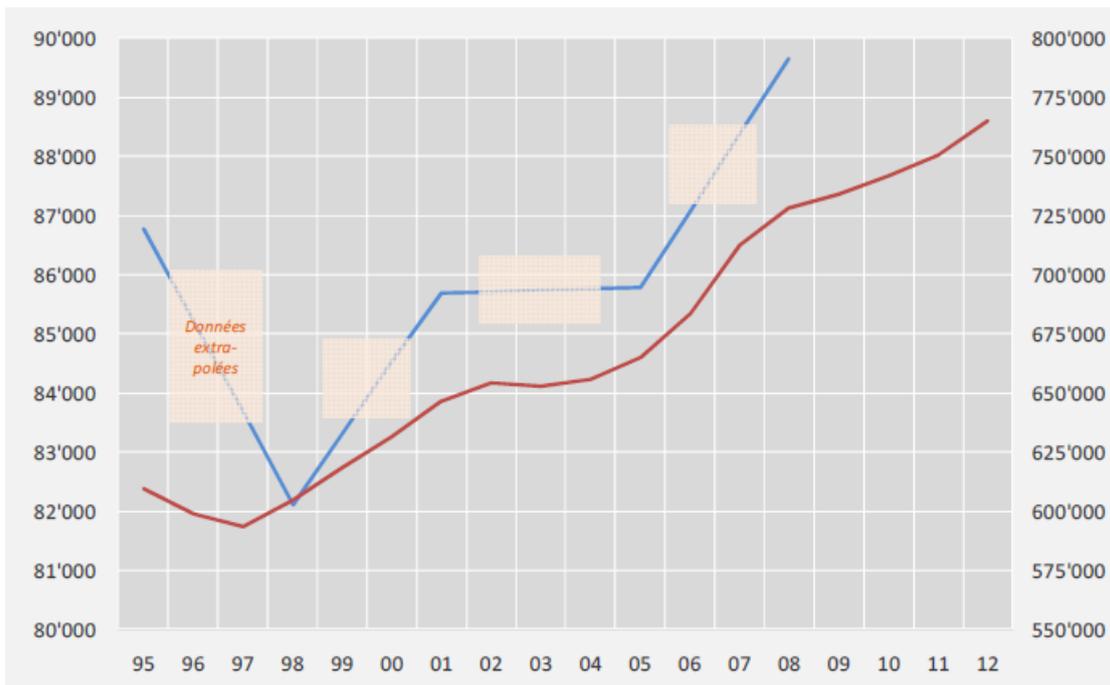
Source : Contrôle des habitants de la Ville de Lausanne

5. Population résidante totale à Lausanne, en bleu, échelle de gauche et part en pour cent de la population étrangère, en rouge, échelle de droite



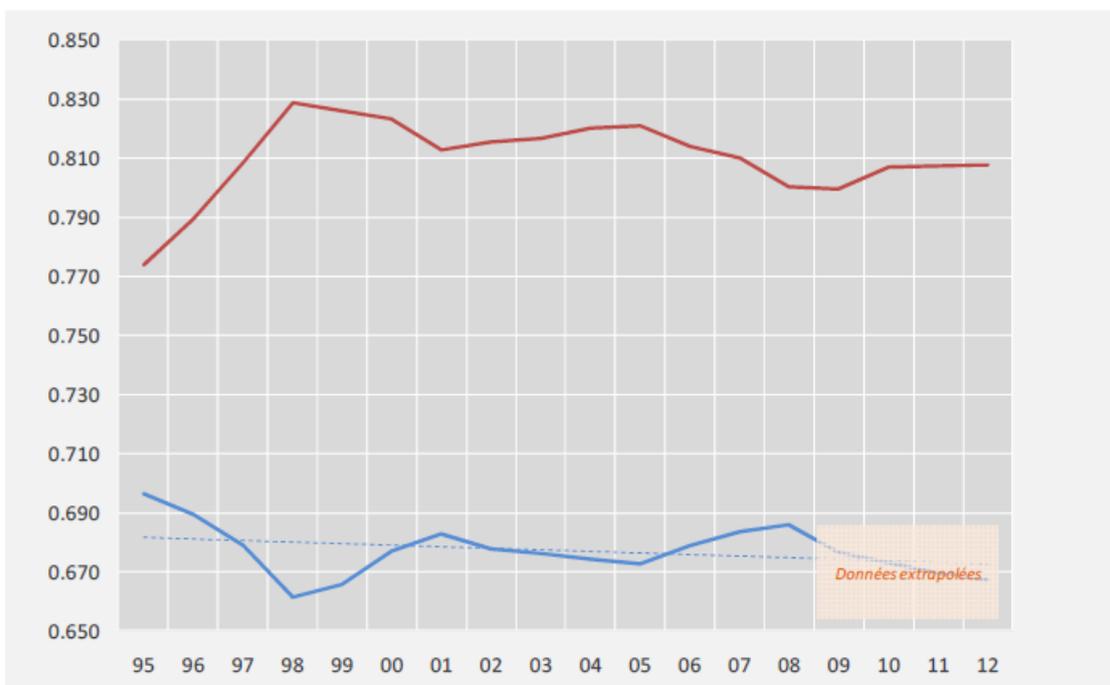
Source : Contrôle des habitants de la Ville de Lausanne

6. Mouvements migratoires pour 1'000 habitants à Lausanne, en bleu, échelle de gauche (et nombre de demandeurs d'emploi, en pointillé rouge, échelle de droite) (uniquement arrivées et départs du territoire communal, sans naissances ou décès, ni déménagements au sein de la commune)



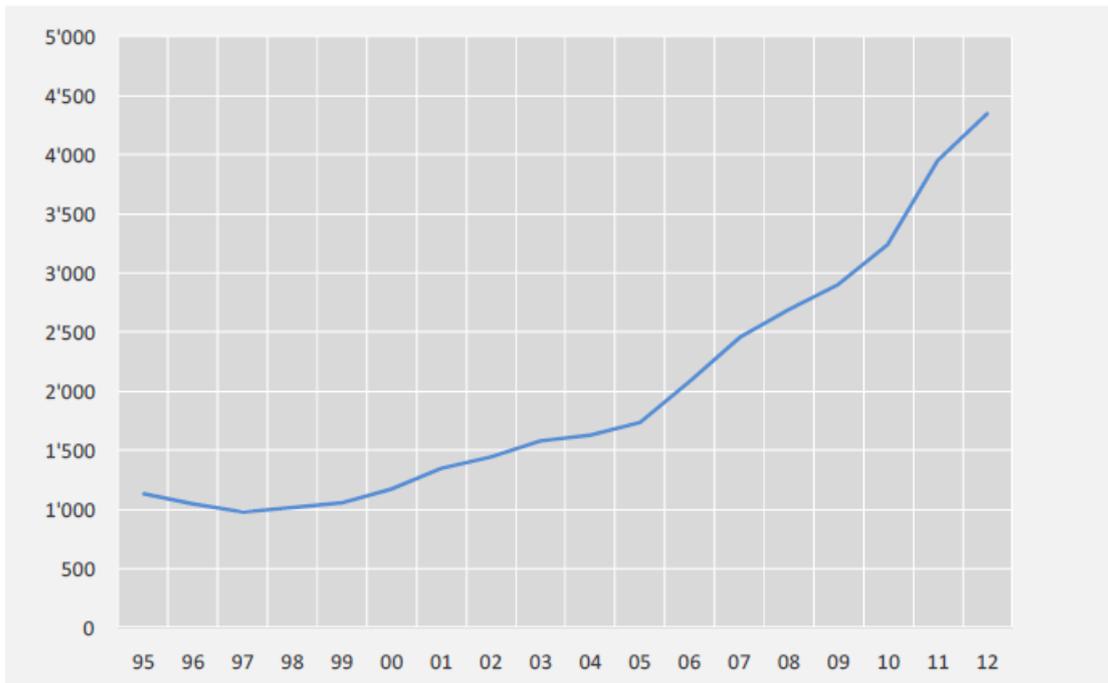
Source : Office fédéral de la statistique (RFE et STATEM)

14. Emploi total à Lausanne, d'après le recensement fédéral des entreprises, en bleu, échelle de gauche, et emploi dans la région lémanique, d'après la statistique trimestrielle de l'emploi, en rouge, échelle de droite



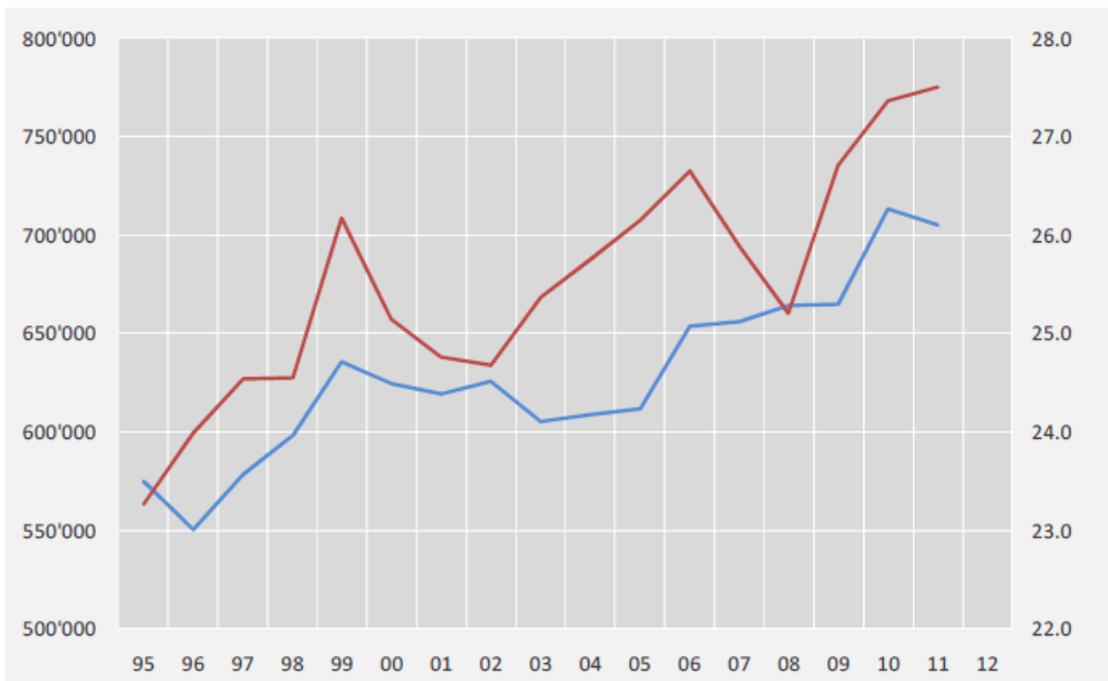
Source : Office fédéral de la statistique, calculs propres Devcom

15. Emplois par habitant à Lausanne, en bleu et logements par emploi, en rouge



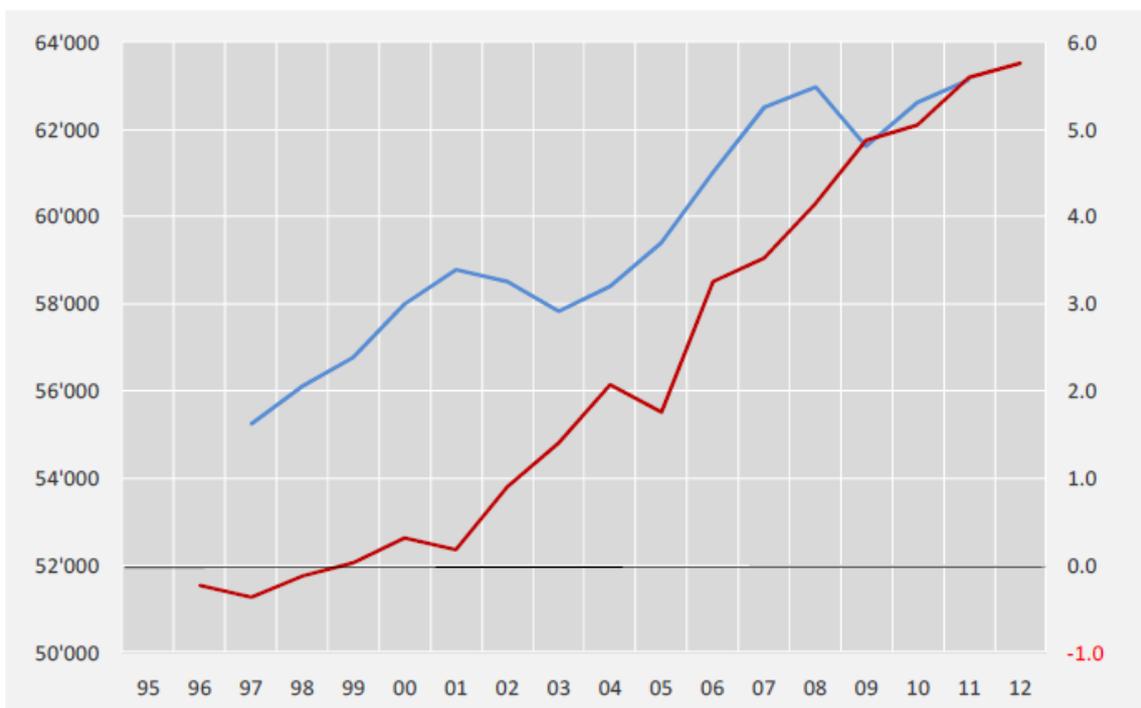
Source : Office fédéral de la statistique

16. Nombre de frontaliers dans le district de Lausanne



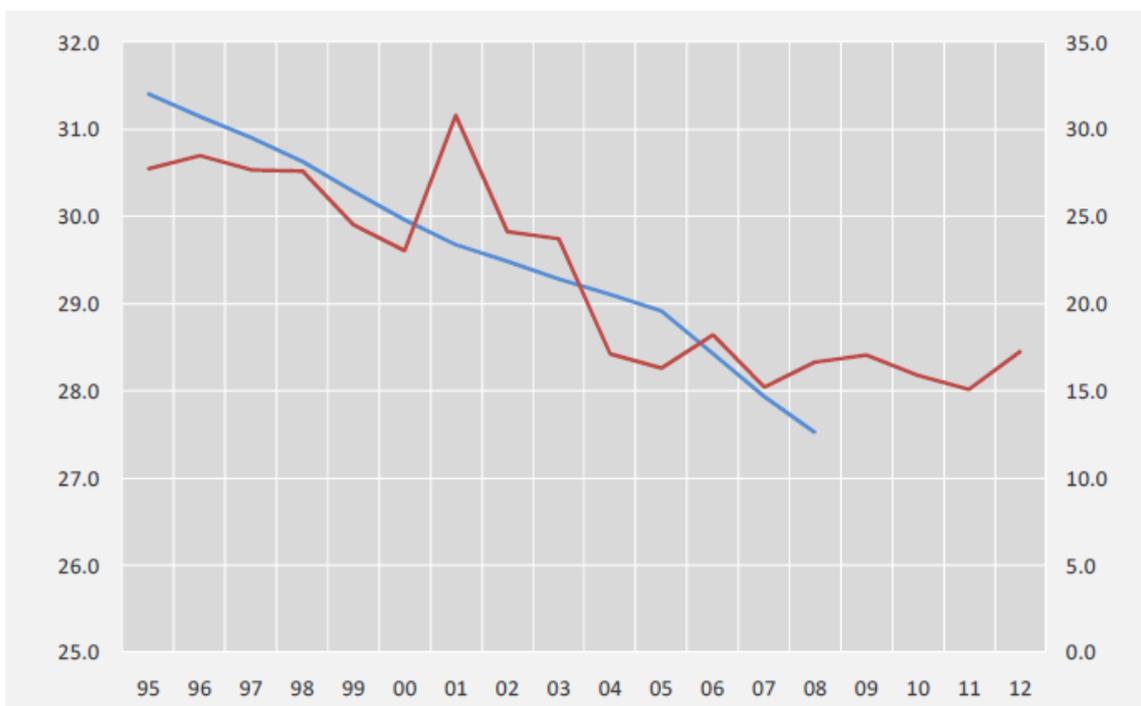
Source : Office régional de placement et Office fédéral de la statistique, calculs propres Devcom

17. Nuitées à Lausanne, en bleu, échelle de gauche, et pourcentage des nuitées lausannoises dans le total vaudois, en rouge, échelle de droite (uniquement nuitées dans les hôtels situés sur la commune de Lausanne)



Source : Statistique Vaud

18. PIB réel vaudois par habitant, en francs, en bleu, échelle de gauche, et solde de la balance commerciale vaudoise, en milliards, en rouge, échelle de droite



Source : Office fédéral de la statistique et Statistique Vaud, calculs propres Devcom

19. Pourcentage de l'emploi lausannois dans le total vaudois, en bleu, échelle de gauche, et pourcentage de l'impôt lausannois sur le bénéfice et capital dans le total vaudois (sans normalisation des changements des taux d'impositions communal et cantonal (cf. fig. 45 plus loin), en rouge, échelle de droite

Nombre d'emplois	2001	2008	2001	2008
0-1	2'737	2'623	36.7	36.4
2-3	1'959	1'806	26.3	25.1
4-5	837	773	11.2	10.7
6-9	707	733	9.5	10.2
10-19	592	607	7.9	8.4
20-49	397	415	5.3	5.8
50-99	137	135	1.8	1.9
100-199	61	69	0.8	1.0
200-499	26	31	0.3	0.4
500 et plus	9	7	0.1	0.1
Total	7'462	7'199	100.0	100.0

Source : Office fédéral de la statistique, recensement fédéral des entreprises

20. Nombre d'établissements à Lausanne, selon la taille, effectif et pourcentage, en 2001 et 2008 (uniquement établissements des secteurs secondaire et tertiaire)

	Emplois total 2008 - Effectif				Emplois total 2008 - en pour cent			
	Primaire	Secondaire	Tertiaire	Total	Primaire	Secondaire	Tertiaire	Total
Lausanne	151	6'348	83'157	89'656	0.2	7.1	92.8	100.0
Vaud	14'496	66'132	259'616	340'244	4.3	19.4	76.3	100.0
Suisse	178'798	1'061'643	2'955'194	4'195'635	4.3	25.3	70.4	100.0
Morges	28	978	7'391	8'397	0.3	11.6	88.0	100.0
Vevey	12	1'320	10'014	11'346	0.1	11.6	88.3	100.0
Nyon	49	1'331	10'644	12'024	0.4	11.1	88.5	100.0
Montreux	99	1'165	9'290	10'554	0.9	11.0	88.0	100.0
Yverdon-les-Bains	179	2'219	10'323	12'721	1.4	17.4	81.1	100.0
Bern	266	16'413	135'973	152'652	0.2	10.8	89.1	100.0
Basel	26	34'645	120'130	154'801	0.0	22.4	77.6	100.0
Genève	5	9'783	134'429	144'217	0.0	6.8	93.2	100.0
Zürich	207	30'945	330'860	362'012	0.1	8.5	91.4	100.0

Source : Office fédéral de la statistique, recensement fédéral des entreprises

21. Emplois à Lausanne, selon le secteur économique, en 2008

NOGA	Description	1995		Effectif 2008		Variation en %	
		Etablissements	Emploi total	Etablissements	Emploi total	Etablissements	Emploi total
47	Commerce de détail	1575	8182	1171	7494	-25.7	-8.4
55-56	Hébergement et restauration	516	4804	549	5264	6.4	9.6
58-63	Information et communication	197	5167	314	5138	59.4	-0.6
64-66	Activités financières et d'assurance	271	8077	281	7334	3.7	-9.2
68	Activités immobilières	111	986	131	1821	18.0	84.7
69-75	Activités spécialisées, scientifiques et techniques	1065	8278	1068	9369	0.3	13.2
84	Administration publique	216	4886	157	5324	-27.3	9.0
85	Enseignement	282	6301	310	7687	9.9	22.0
86-88	Santé humaine et action sociale	955	13757	792	17906	-17.1	30.2
93	Activités sportives	26	355	23	469	-11.5	32.1
94	Autres activités de services	54	331	105	770	94.4	132.6
Sous-total		5268	61124	4901	68576	-7.0	12.2
Autres catégories NOGA		2794	26232	2323	21080	-16.9	-19.6
<b>Total Lausanne</b>		<b>8062</b>	<b>87356</b>	<b>7224</b>	<b>89656</b>	<b>-10.4</b>	<b>2.6</b>

NOGA	Description	1995		Ventilation en % 2008		Variation en points	
		Etablissements	Emploi total	Etablissements	Emploi total	Etablissements	Emploi total
47	Commerce de détail	19.5	9.4	16.2	8.4	-3.3	-1.0
55-56	Hébergement et restauration	6.4	5.5	7.6	5.9	1.2	0.4
58-63	Information et communication	2.4	5.9	4.3	5.7	1.9	-0.2
64-66	Activités financières et d'assurance	3.4	9.2	3.9	8.2	0.5	-1.1
68	Activités immobilières	1.4	1.1	1.8	2.0	0.4	0.9
69-75	Activités spécialisées, scientifiques et techniques	13.2	9.5	14.8	10.4	1.6	1.0
84	Administration publique	2.7	5.6	2.2	5.9	-0.5	0.3
85	Enseignement	3.5	7.2	4.3	8.6	0.8	1.4
86-88	Santé humaine et action sociale	11.8	15.7	11.0	20.0	-0.9	4.2
93	Activités sportives	0.3	0.4	0.3	0.5	-0.0	0.1
94	Autres activités de services	0.7	0.4	1.5	0.9	0.8	0.5
Sous-total		65.3	70.0	67.8	76.5	2.5	6.5
Autres catégories NOGA		34.7	30.0	32.2	23.5	-2.5	-6.5
<b>Total Lausanne</b>		<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

NOGA	Description	95		Variation 95-08
		Emp/étabs	Emp/étabs	
47	Commerce de détail	5.2	6.4	1.2
55-56	Hébergement et restauration	9.3	9.6	0.3
58-63	Information et communication	26.2	16.4	-9.9
64-66	Activités financières et d'assurance	29.8	26.1	-3.7
68	Activités immobilières	8.9	13.9	5.0
69-75	Activités spécialisées, scientifiques et techniques	7.8	8.8	1.0
84	Administration publique	22.6	33.9	11.3
85	Enseignement	22.3	24.8	2.5
86-88	Santé humaine et action sociale	14.4	22.6	8.2
93	Activités sportives	13.7	20.4	6.7
94	Autres activités de services	6.1	7.3	1.2
Sous-total		11.6	14.0	2.4
Autres catégories NOGA		9.4	9.1	-0.3
<b>Total Lausanne</b>		<b>10.8</b>	<b>12.4</b>	<b>1.6</b>

Source : Office fédéral de la statistique, calculs propres Devcom

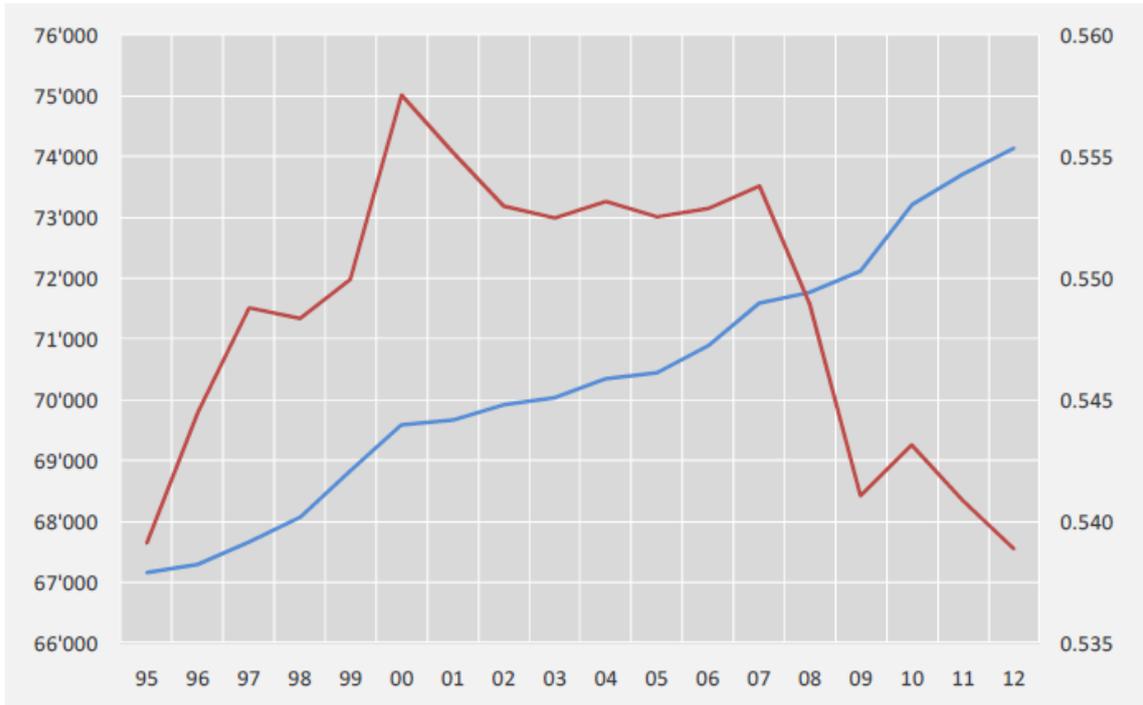
## 22. Evolution de l'emploi à Lausanne entre 1995 et 2008, selon des branches d'activité choisies

**Remarque importante.** Le recensement fédéral des entreprises ventile les emplois selon des critères mixtes. Dans le tableau précédent, ceux du secteur public ne sont pas tous regroupés sous catégorie administration publique. La nature de l'activité l'emporte parfois sur l'attribution au secteur public ou privé. Des cas flagrants sont, par exemple, la catégorie de la santé (où sont recensés les emplois du CHUV), celle de l'enseignement ou de celle de l'électricité et du gaz (où sont recensés les emplois correspondants des SiL). Le tableau suivant donne la ventilation, détaillée selon le type d'activité, des emplois du secteur public recensés à Lausanne en 2008.

Activité selon le code NOGA	Emplois	Etablissements
02 Sylviculture et exploitation forestière	34	1
35 Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	449	12
36 Captage, traitement et distribution d'eau	79	2
37 Collecte et traitement des eaux usées	38	1
38 Collecte, traitement et élimination des déchets; récupération	84	3
45 Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	9	1
47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	3	1
53 Activités de poste et de courrier	743	59
62 Programmation, conseil et autres activités informatiques	200	7
64 Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite	12	1
65 Assurance	479	4
66 Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	69	3
68 Activités immobilières	75	3
71 Activités d'architecture et d'ingénierie; activités de contrôle et analyses techniques	263	2
72 Recherche-développement scientifique	13	1
75 Activités vétérinaires	32	1
81 Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	1'142	11
84 Administration publique et défense; sécurité sociale obligatoire	5'319	156
85 Enseignement	3'775	95
86 Activités pour la santé humaine	7'632	19
87 Hébergement médico-social et social	26	1
88 Action sociale sans hébergement	705	21
91 Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles	254	18
93 Activités sportives, récréatives et de loisirs	71	13
94 Activités des organisations associatives	247	22
96 Autres services personnels	35	3
<b>Total secteur public</b>	<b>21'788</b>	<b>461</b>
<b>Total de l'emploi à Lausanne, en 2008</b>	<b>89'656</b>	<b>7'224</b>
<b>Part du secteur public, en pour cent du total</b>	<b>24.3</b>	<b>6.4</b>

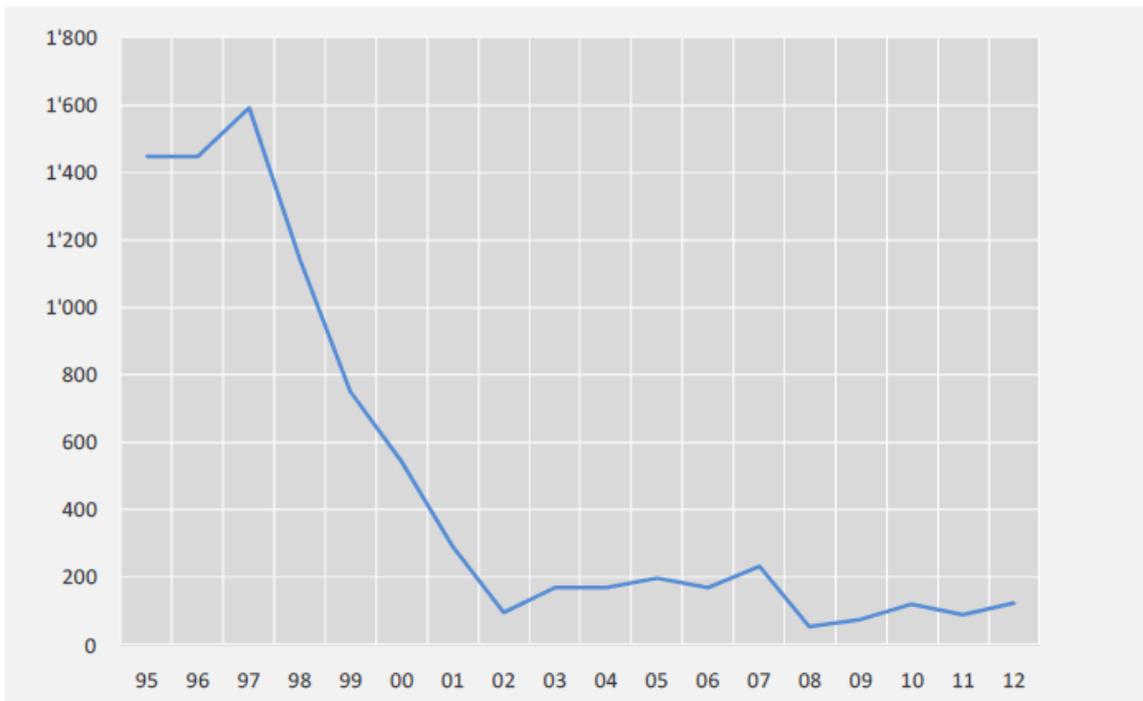
Source : Office fédéral de la statistique

Emplois à Lausanne dans le secteur public, en 2008, selon le type d'activité



Source : Statistique Vaud et Contrôle des habitants de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

23. Nombre de logements à Lausanne, en bleu, échelle de gauche, et nombre de logements par habitant, en rouge, échelle de droite



Source : Statistique Vaud

24. Logements vacants à Lausanne, depuis 1995

En francs / m <sup>2</sup> / an	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Quantile des 10%	168	173	176	187	193	196	199	201
Quantile des 30%	196	202	204	217	225	230	233	241
Quantile des 50%	217	224	227	242	250	255	261	271
Quantile des 70%	243	248	251	267	276	284	289	302
Quantile des 90%	292	297	300	319	331	339	352	382

Variation en % par rapport à 2005	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Quantile des 10%	0.0	2.9	4.6	11.0	15.0	16.4	18.1	19.3
Quantile des 30%	0.0	3.1	4.5	11.0	15.2	17.8	19.3	23.4
Quantile des 50%	0.0	3.2	4.2	11.4	14.9	17.3	20.0	24.7
Quantile des 70%	0.0	2.4	3.5	10.2	13.9	17.3	19.3	24.5
Quantile des 90%	0.0	1.9	3.0	9.5	13.3	16.1	20.8	31.0

Ecart en % par rapport à la médiane	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Quantile des 10%	77.4	77.1	77.7	77.1	77.5	76.8	76.2	74.0
Quantile des 30%	90.0	89.8	90.2	89.7	90.3	90.3	89.5	89.0
Quantile des 50%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Quantile des 70%	111.5	110.7	110.9	110.4	110.6	111.5	110.8	111.4
Quantile des 90%	134.1	132.4	132.6	131.8	132.4	132.7	135.0	140.9

Source : Immo-Monitoring Wüest & Partner AG

25. Prix de l'offre en location à Lausanne, appartement de 4 pièces normalisé, par quantiles, en francs / m<sup>2</sup> / an, variation en pour cent par rapport à 2005, écart en pour cent à la médiane

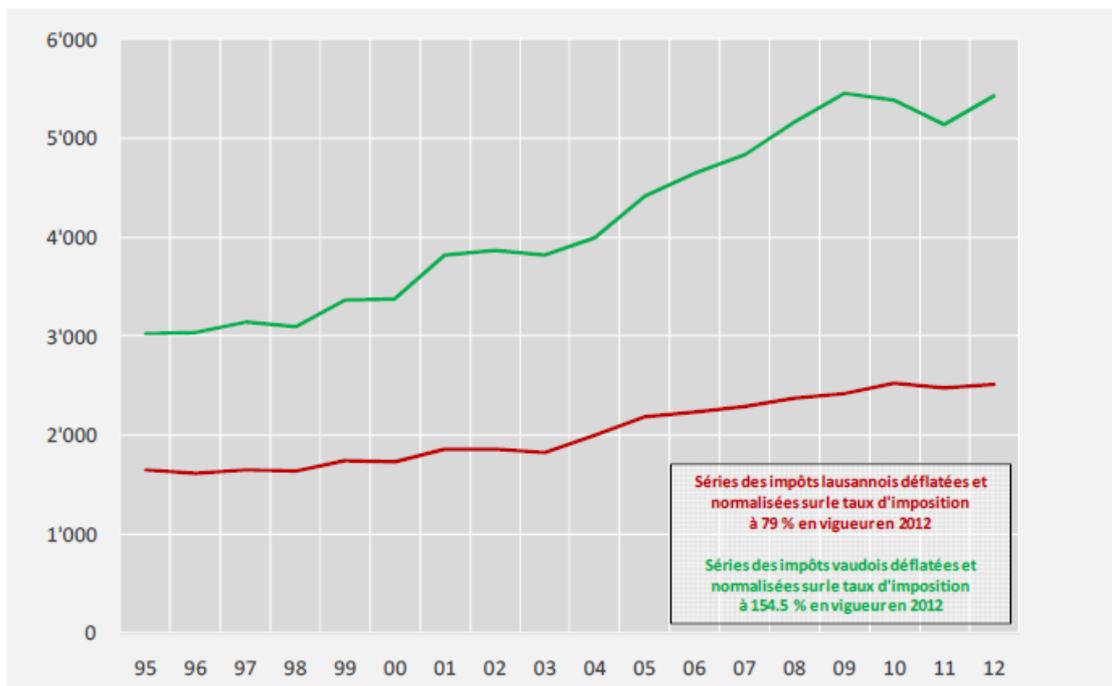
Loyer mensuel médian	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 pièce	667	689	695	743	767	784	802	833
2 pièces	1'010	1'043	1'053	1'125	1'161	1'187	1'214	1'263
3 pièces	1'325	1'369	1'382	1'477	1'524	1'558	1'594	1'658
4 pièces	1'613	1'666	1'682	1'798	1'855	1'897	1'941	2'019
5 pièces	2'024	2'089	2'109	2'254	2'325	2'375	2'429	2'525
6 pièces	2'410	2'486	2'509	2'681	2'764	2'823	2'884	2'995

Loyer mensuel du 1er décile	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 pièce	516	531	540	573	594	601	611	617
2 pièces	781	804	817	868	899	911	925	935
3 pièces	1'025	1'055	1'073	1'139	1'180	1'196	1'214	1'227
4 pièces	1'248	1'284	1'306	1'387	1'437	1'456	1'479	1'495
5 pièces	1'566	1'610	1'637	1'738	1'800	1'823	1'850	1'869
6 pièces	1'864	1'917	1'948	2'067	2'141	2'167	2'197	2'217

Loyer mensuel du 9er décile	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 pièce	895	912	922	980	1'015	1'040	1'083	1'174
2 pièces	1'354	1'380	1'396	1'484	1'537	1'575	1'640	1'779
3 pièces	1'778	1'812	1'832	1'948	2'017	2'067	2'153	2'336
4 pièces	2'164	2'205	2'230	2'371	2'456	2'517	2'621	2'844
5 pièces	2'715	2'766	2'796	2'972	3'077	3'152	3'281	3'556
6 pièces	3'232	3'292	3'327	3'535	3'659	3'746	3'896	4'219

Source : Immo-Monitoring Wüest & Partner AG

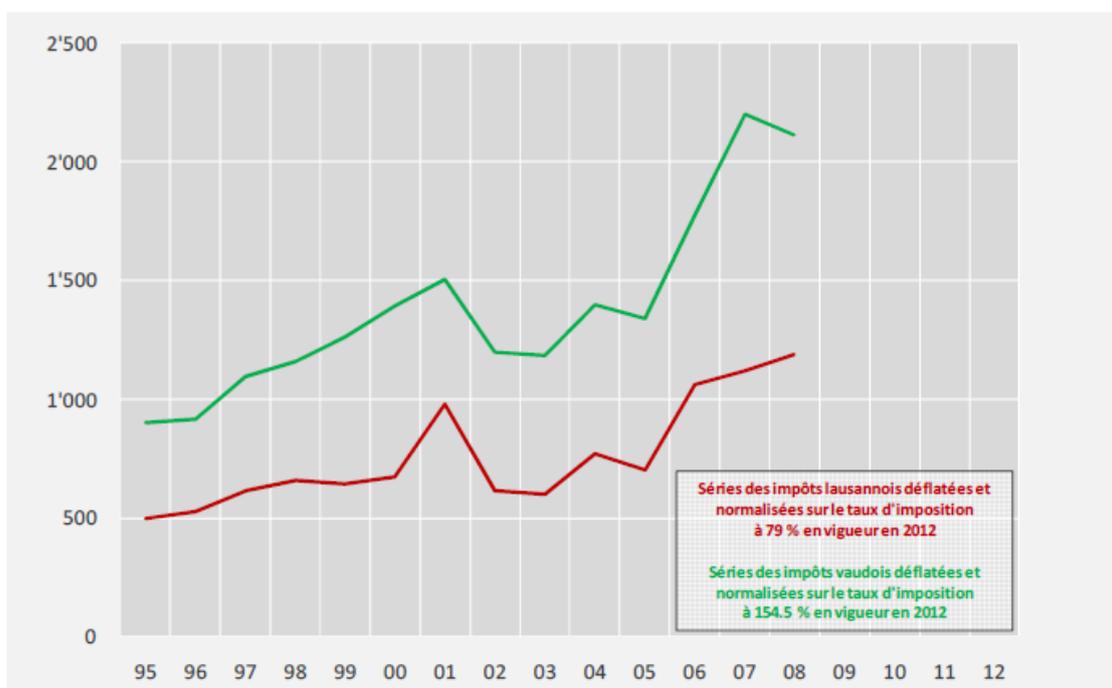
26. Prix de l'offre en location à Lausanne, selon le nombre de pièces, en francs mensuels



Source : Statistique Vaud, calculs propres Devcom

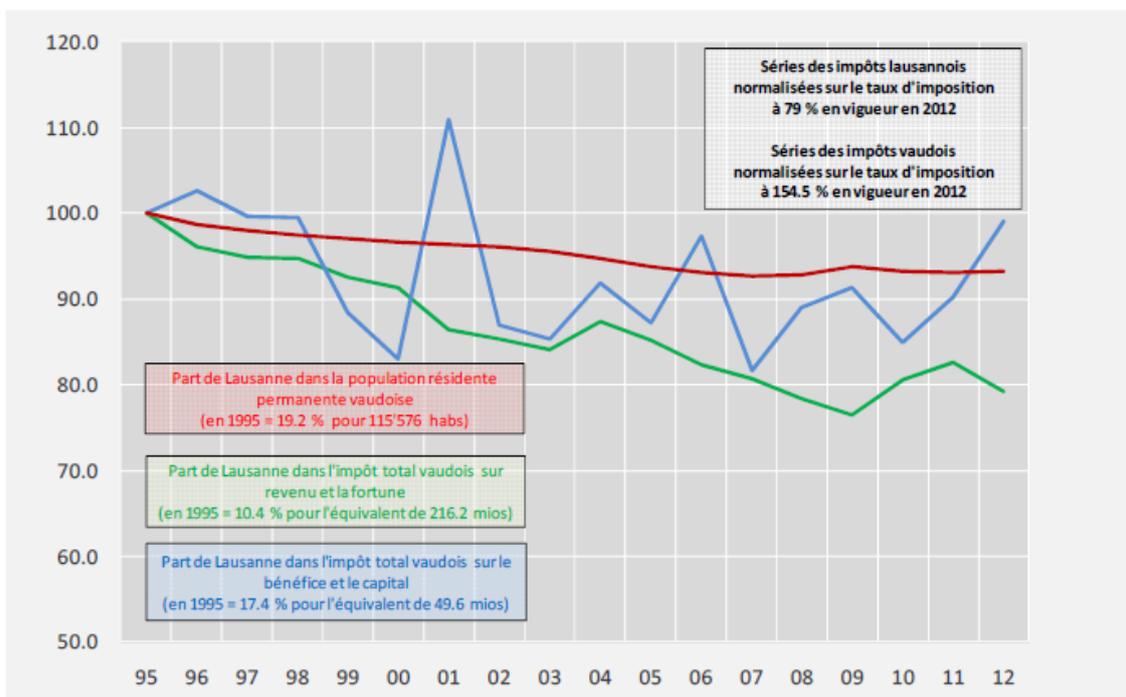
44. Impôt\* sur le revenu et la fortune par habitant\*\* à Lausanne, en rouge, en francs de 2011 et impôt sur le revenu et la fortune par habitant\*\* dans le Canton de Vaud, en vert, en francs de 2011

\* En 2004, le taux d'imposition passe de 105 à 83 % (bascule au système *postnumerando*); en 2011, à 77 ; en 2012, à 79. En 2004, le taux cantonal passe de 129 à 151.5 % ; en 2001, à 157.5 ; en 2012, à 154.5. \*\* Population résidente permanente



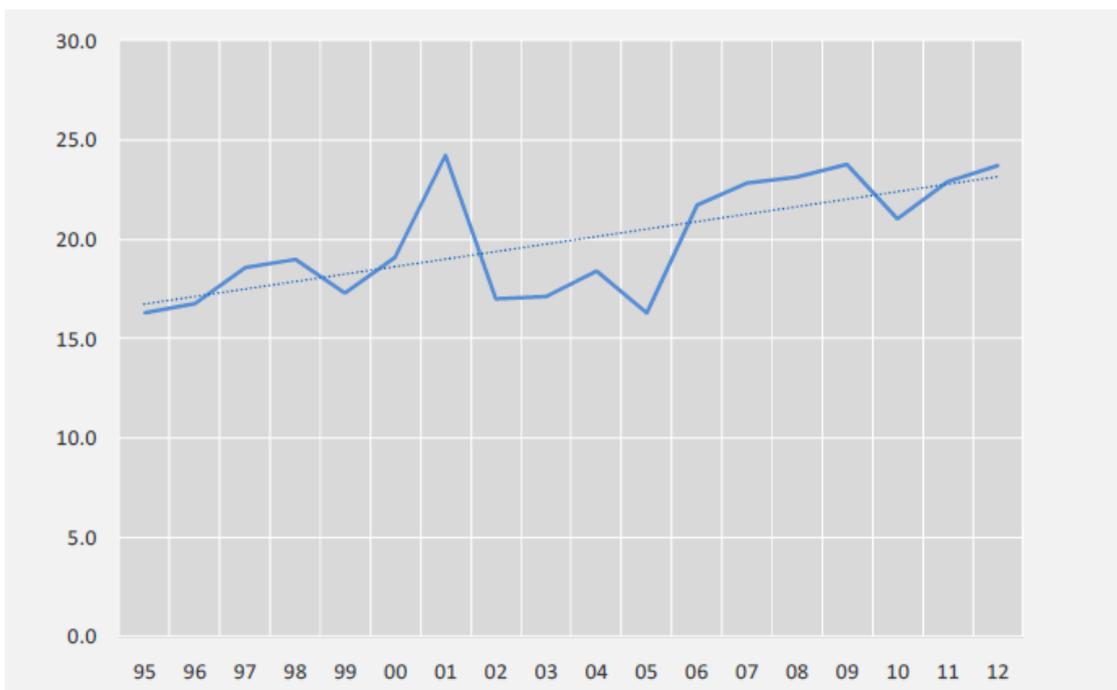
Source : Statistique Vaud, calculs propres Devcom

45. Impôt sur le bénéfice et le capital par emploi à Lausanne, en rouge, en francs de 2011 et impôt sur le bénéfice et le capital par emploi dans le Canton de Vaud, en vert, en francs de 2011



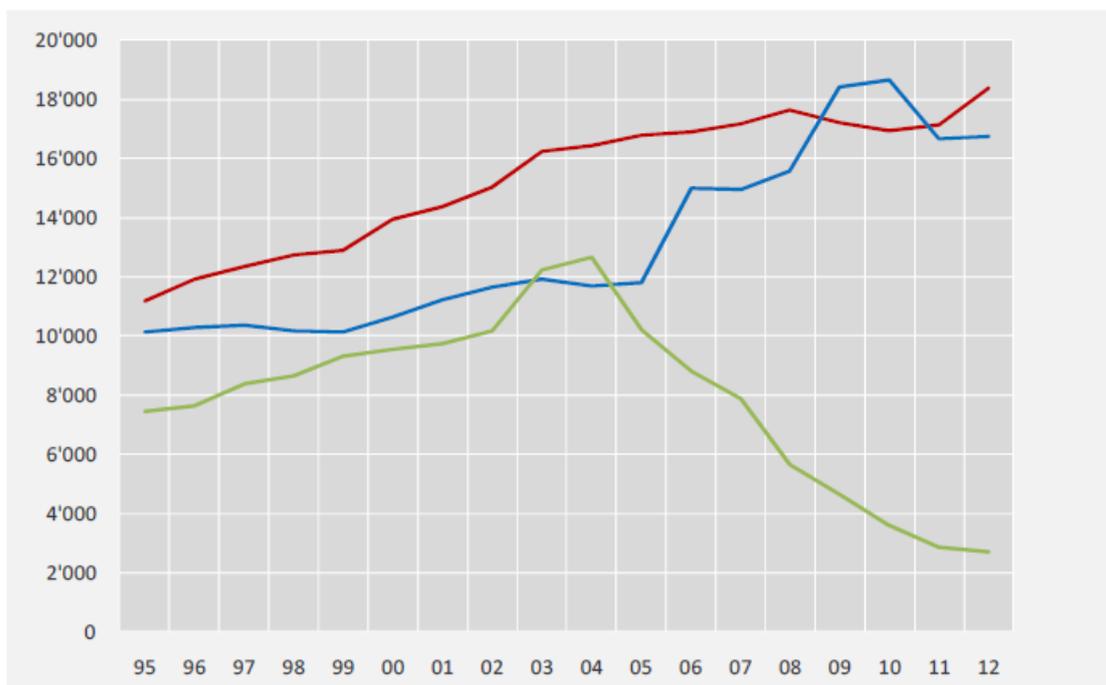
Source : Statistique Vaud et Service financier de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

46. Indice de la part lausannoise dans la population totale vaudoise, en rouge, et dans les impôts totaux vaudois sur le revenu et la fortune, en vert, et sur le bénéfice et le capital (yc imp. compl. immeubles), en bleu, 1995=100



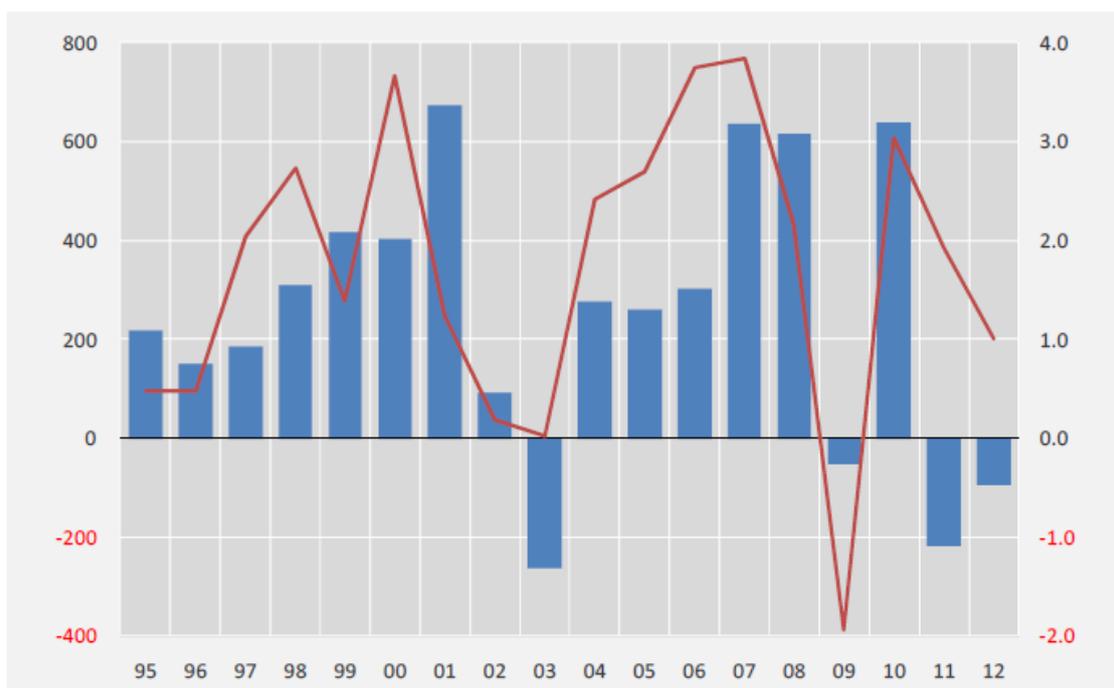
Source : Service financier de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

48. Part des impôts sur les personnes morales dans le total des impôts lausannois, en pour cent



Source : Service financier de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

51. Dette totale de la Ville de Lausanne par habitant (population totale), en francs de 2011, en rouge, patrimoine financier et administratif par habitant (population totale), en francs de 2011, en bleu et dette totale du Canton de Vaud par habitant (population résidente permanente), en francs de 2011, en vert

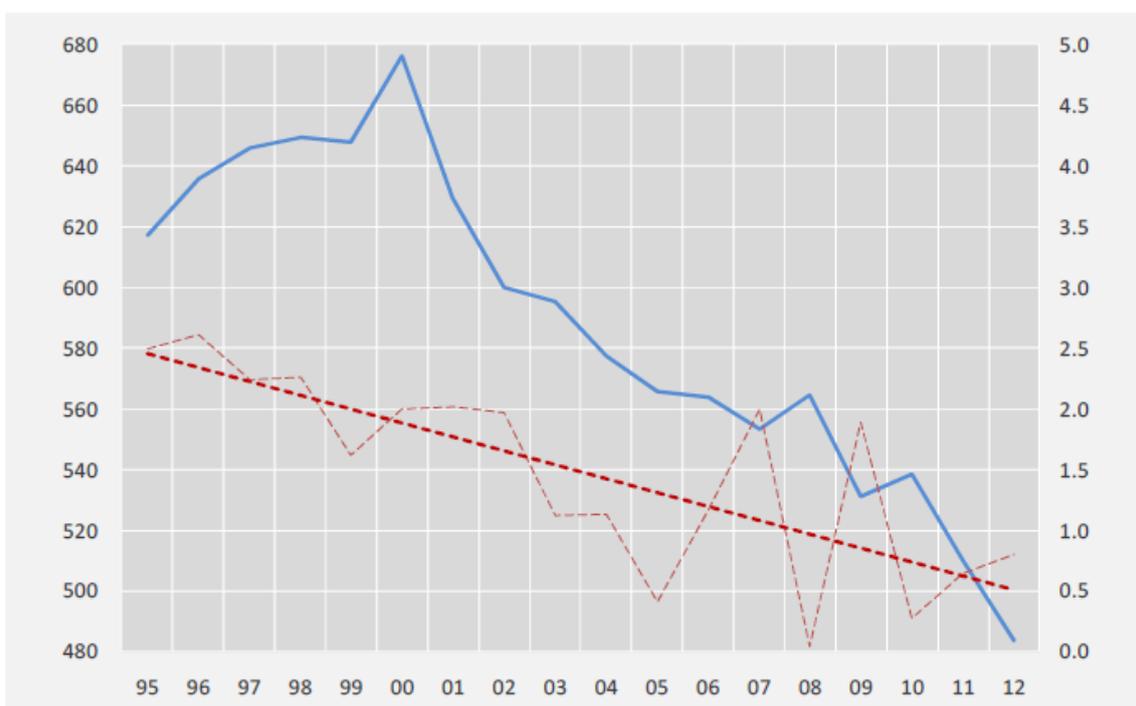


Source : Service financier de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

52. Solde primaire\* de la Ville de Lausanne, par habitant, en francs de 2011, en barres bleues, échelle de gauche et PIR réel suisse, taux de croissance annuel en pour cent, en rouge, échelle de droite

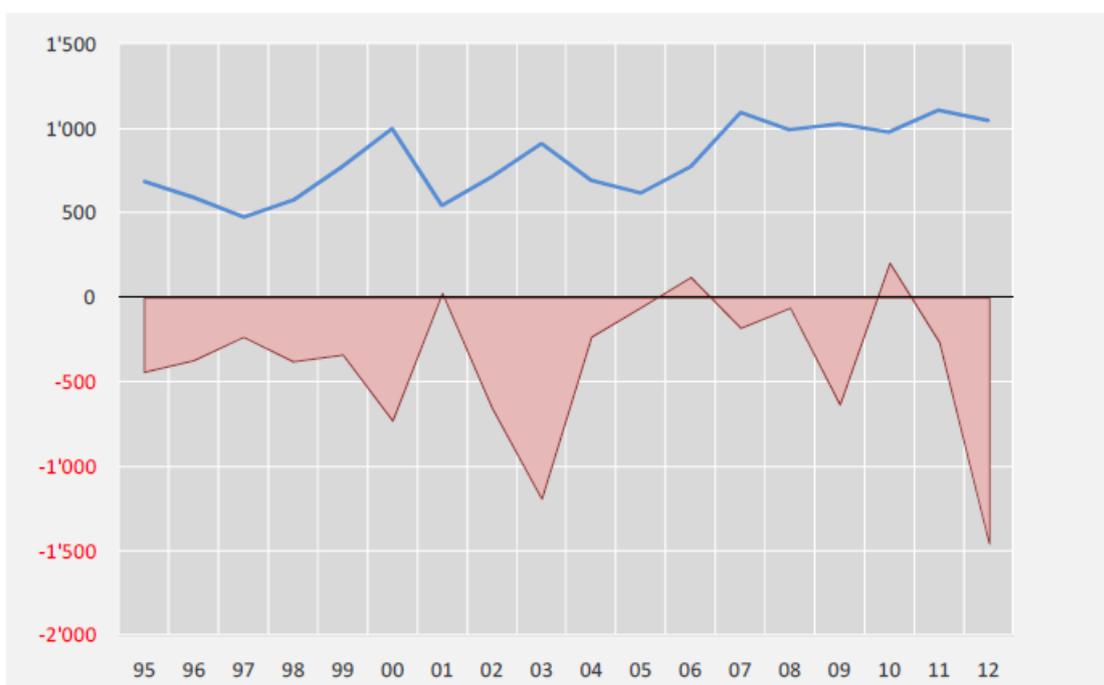
\* Selon définition standard, solde primaire = solde du compte de fonctionnement épuré du service de la dette (intérêts passifs)

Note : l'assainissement de la caisse de pensions explique les valeurs négatives pour les années 2009, 2011 et 2012



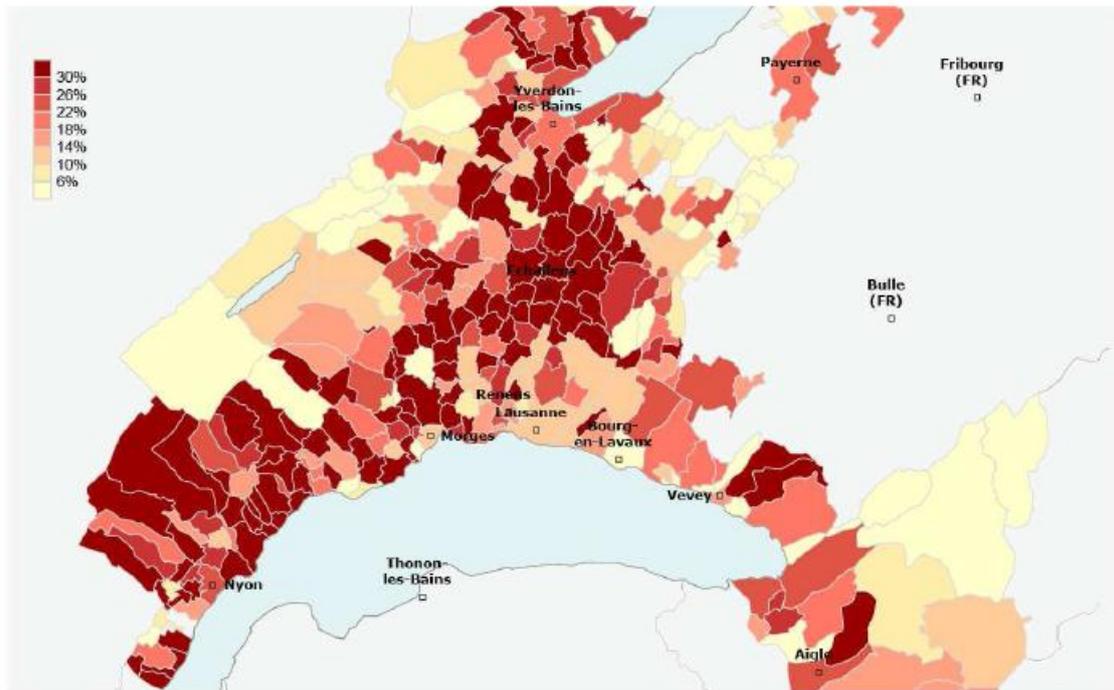
Source : Service financier de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

53. Service de la dette de la Ville de Lausanne, en francs de 2011 par habitant, en bleu, échelle de gauche et taux d'intérêt réel (taux à 5 ans épuré du taux d'inflation), en rouge, échelle de droite



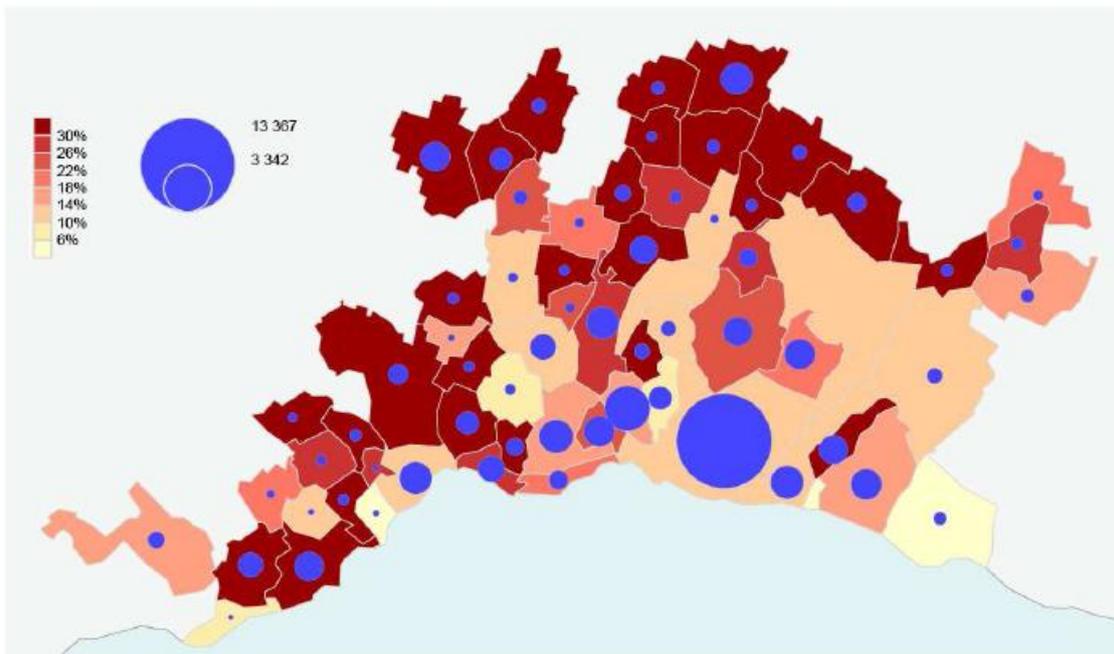
Source : Service financier de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

54. Investissements nets de la Ville de Lausanne, par habitant, en francs de 2011, en bleu et excédent ou insuffisance d'autofinancement, en francs de 2011, en surface rouge  
 Note : l'assainissement de la caisse de pensions explique les valeurs négatives pour les années 2009, 2011 et 2012



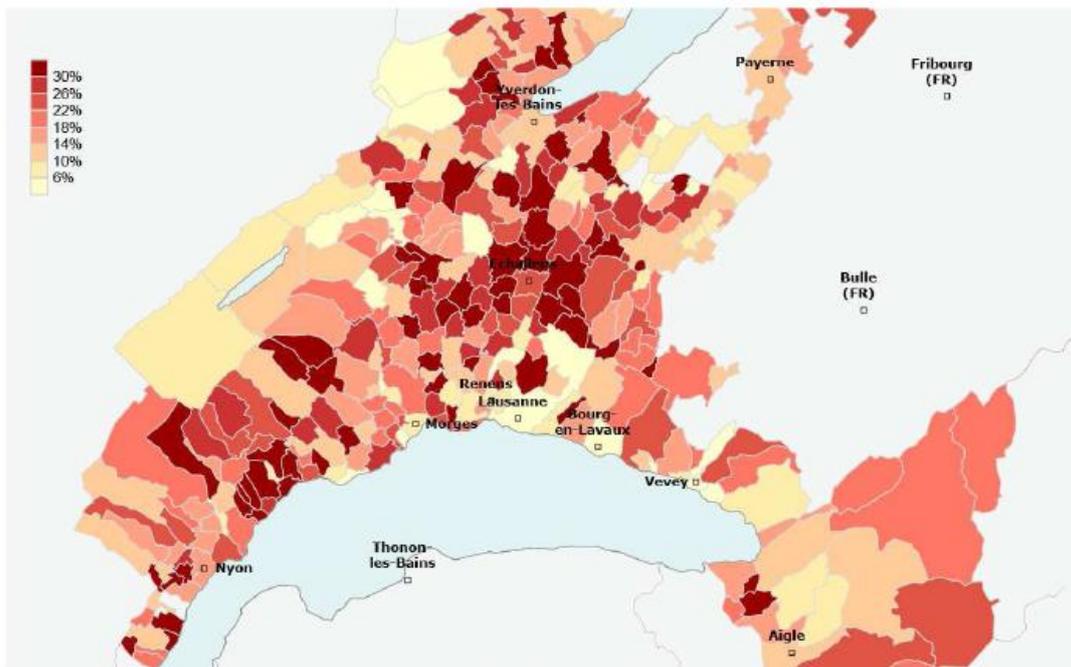
Source : Statistique Vaud, Geoclip

55. Croissance de la population vaudoise depuis 1995 en pour cent



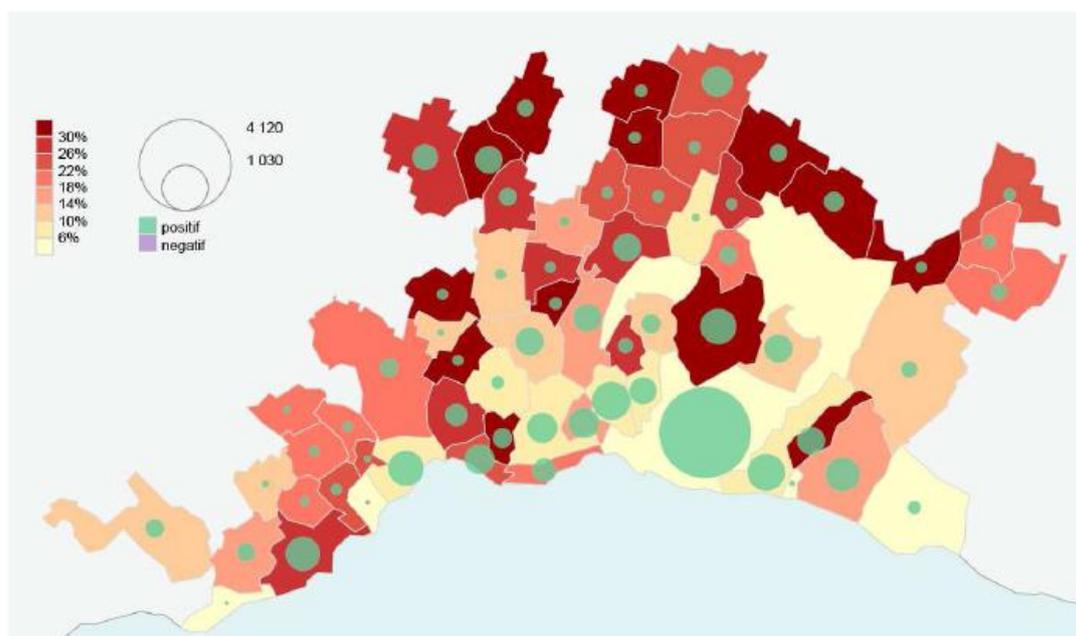
Source : Statistique Vaud, Geoclip

56. Croissance de la population de l'agglomération lausannoise depuis 1995, effectif et en pour cent



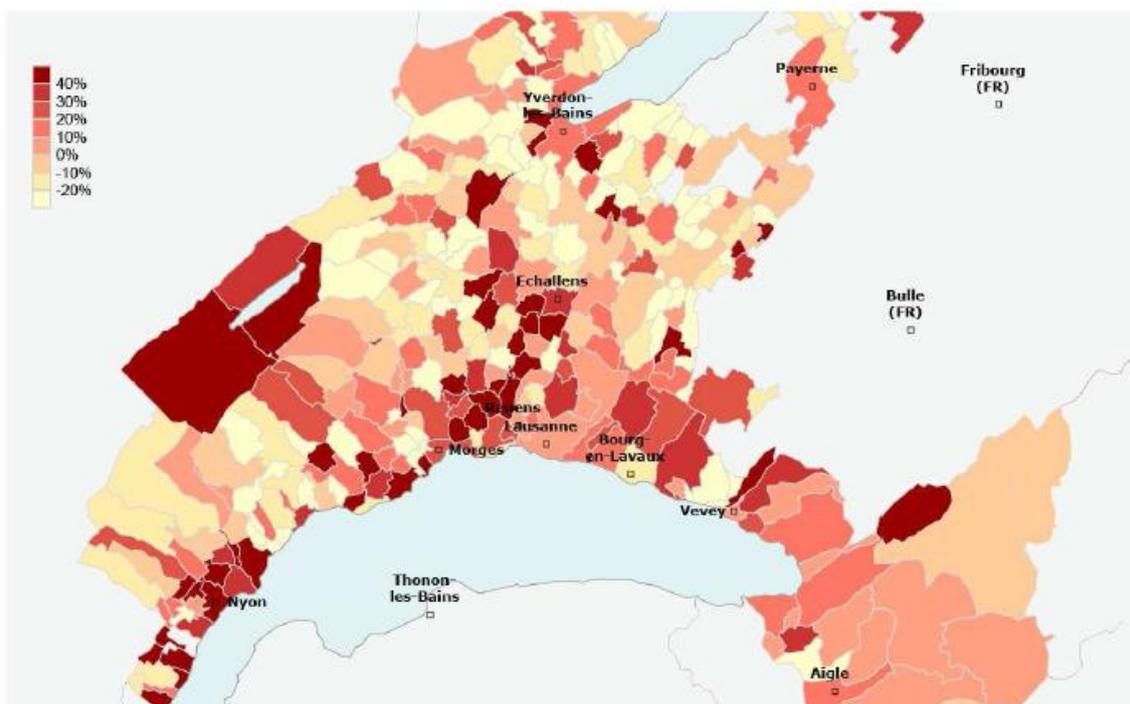
Source : Statistique Vaud, Geoclip

57. Croissance du logement vaudois depuis 2000 en pour cent



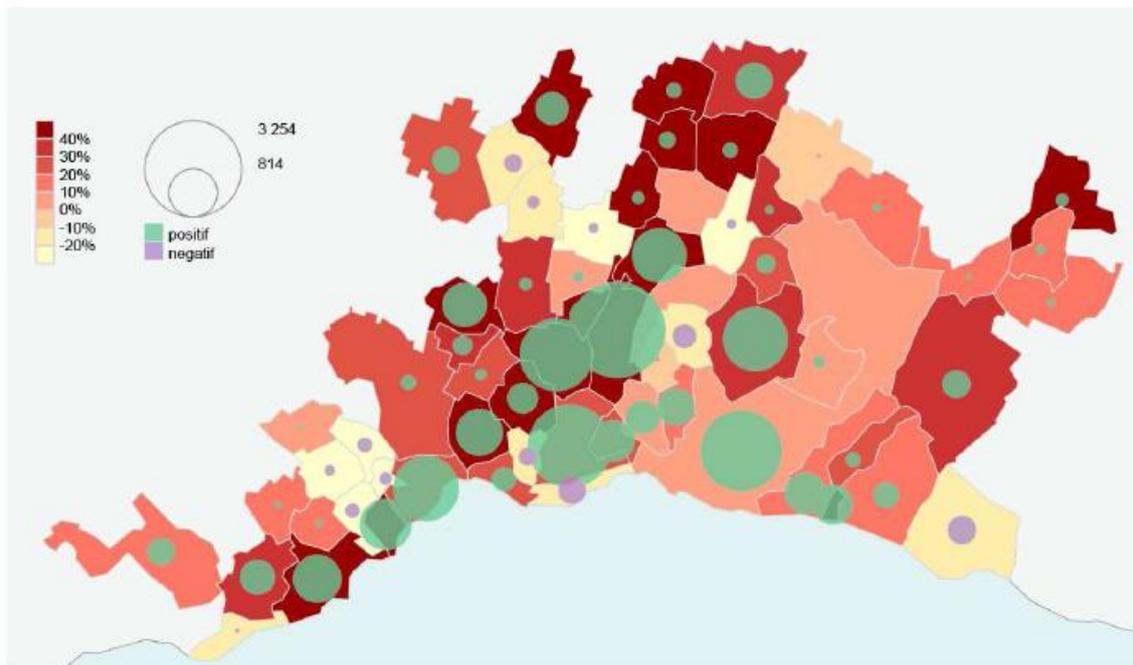
Source : Statistique Vaud, Geoclip

58. Croissance du logement de l'agglomération lausannoise depuis 2000, effectif et en pour cent



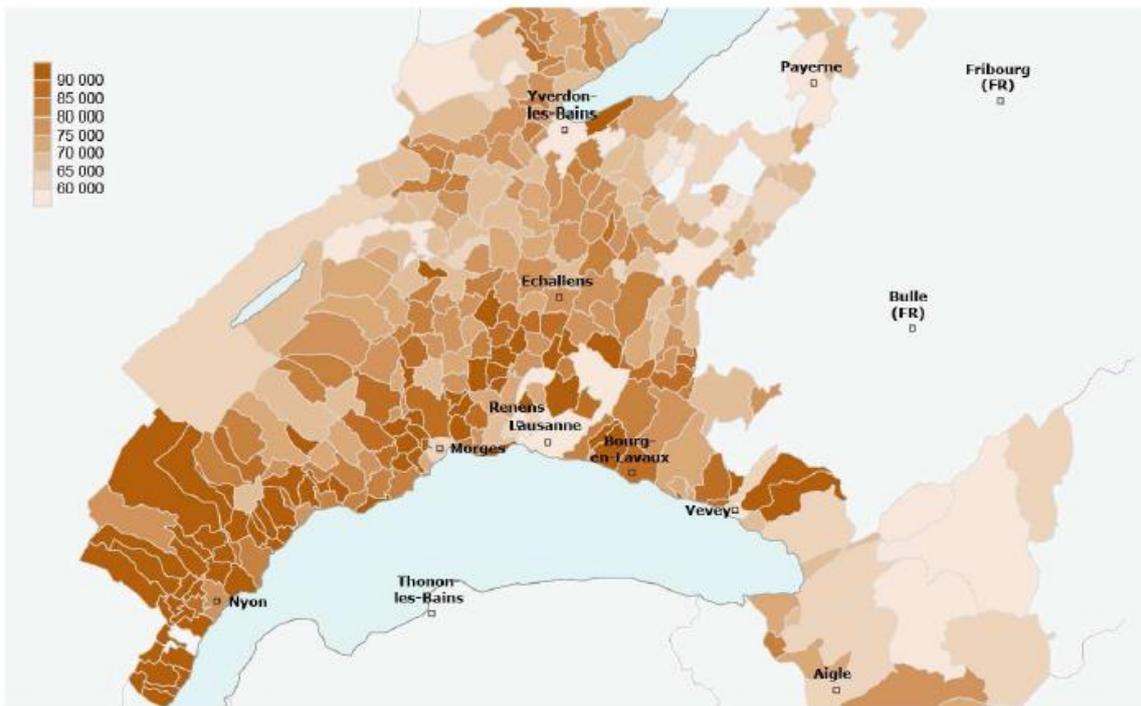
Source : Statistique Vaud, Geoclip, Recensement fédéral des entreprises

59. Croissance de l'emploi vaudois entre 1995 et 2008 en pour cent



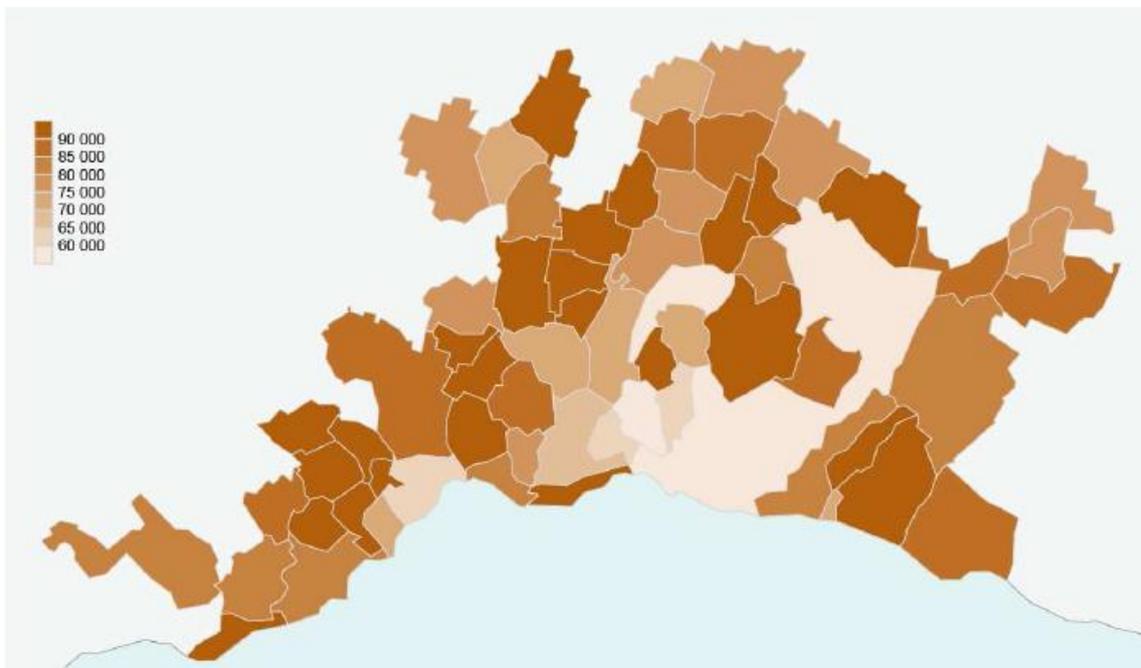
Source : Statistique Vaud, Geoclip, Recensement fédéral des entreprises

60. Croissance de l'emploi de l'agglomération lausannoise entre 1995 et 2008, effectif et en pour cent



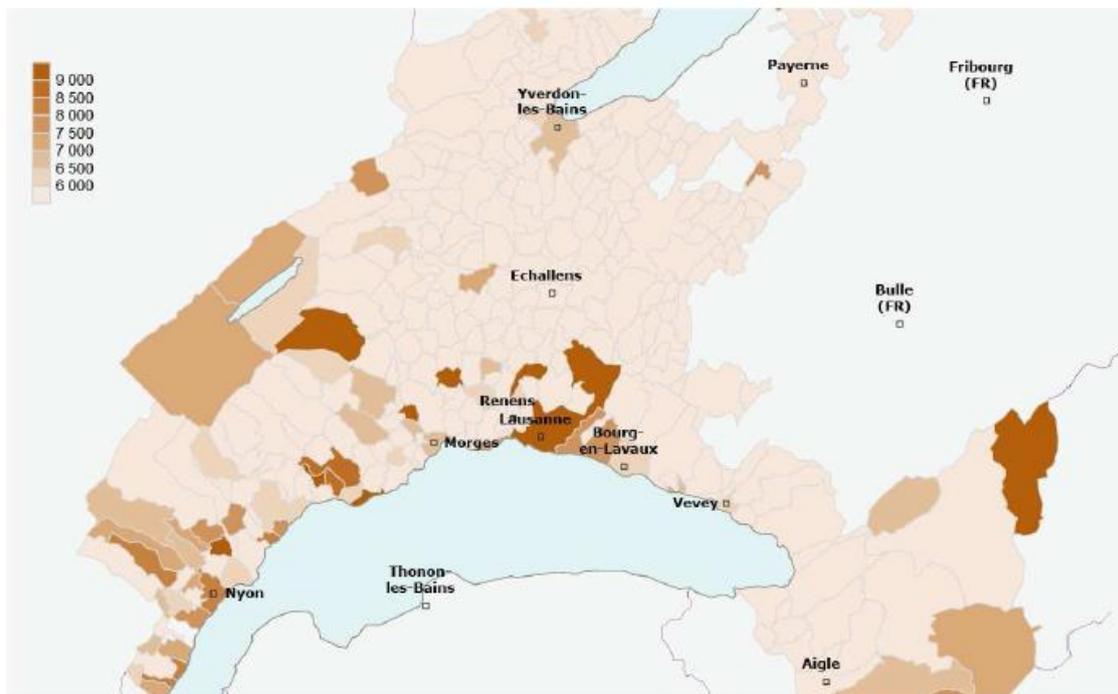
Source : Statistique Vaud, Geoclip

61. Revenu médian vaudois en 2008



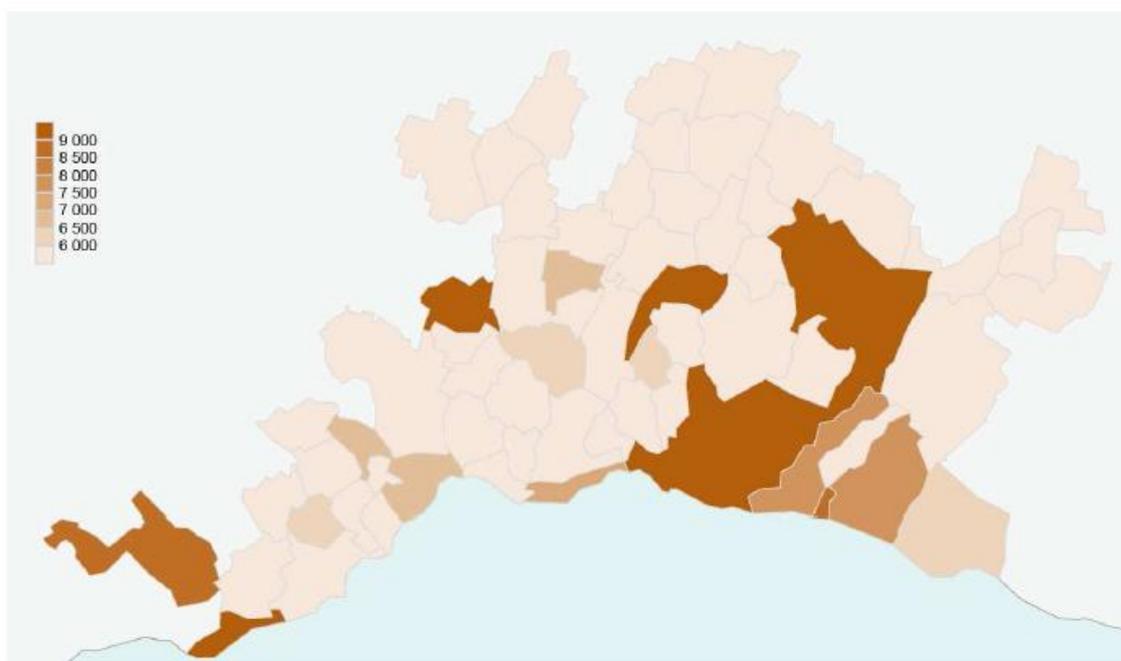
Source : Statistique Vaud, Geoclip

62. Revenu médian agglomération lausannoise en 2008



Source : Statistique Vaud

63. Charges de fonctionnement par habitant dans le Canton de Vaud, moyenne 2002-2011  
 (Pour des explications sur les valeurs atypiques de certaines communes, voir les remarques de p. 48)



Source : Statistique Vaud

64. Charges de fonctionnement par habitant dans l'agglomération, moyenne 2002-2011  
 (Pour des explications sur les valeurs atypiques de certaines communes, voir les remarques de p. 48)

Grand Lausanne et Morges	Population		Emploi		Logement		Revenu médian	
	1995	2012	1995	2008	2000	2011	2005	2008
Lausanne	115'576	130'515	87'356	89'656	69'592	73'712	55'588	58'765
<i>Est</i>	<i>27'420</i>	<i>31'820</i>	<i>6'758</i>	<i>8'238</i>	<i>14'068</i>	<i>15'729</i>		
Pully	15'806	17'479	4'139	4'741	8'297	8'983	80'047	84'065
Belmont-sur-Lausanne	2'188	3'481	312	392	1'117	1'495	96'232	104'187
Paudex	1'410	1'398	282	846	673	690	72'436	74'950
Lutry	8'016	9'462	2'025	2'259	3'981	4'561	89'078	91'444
<i>Nord</i>	<i>15'133</i>	<i>18'414</i>	<i>7'484</i>	<i>8'802</i>	<i>6'808</i>	<i>8'007</i>		
Epalinges	7'228	8'812	1'866	1'915	3'477	3'870	81'361	86'704
Le Mont-sur-Lausanne	4'961	6'334	4'371	5'835	2'012	2'637	87'788	92'232
Romanel-sur-Lausanne	2'944	3'268	1'247	1'052	1'319	1'500	69'951	72'673
<i>Ouest</i>	<i>62'253</i>	<i>74'209</i>	<i>37'850</i>	<i>47'681</i>	<i>31'744</i>	<i>35'258</i>		
Prilly	10'660	11'522	4'583	5'070	6'033	6'396	58'119	60'455
Renens (VD)	17'058	20'162	9'464	9'856	8'978	9'695	56'828	59'017
Chavannes-près-Renens	5'524	6'995	2'234	2'837	2'825	3'278	59'527	62'567
Ecublens (VD)	9'683	11'499	9'543	11'983	4'845	5'292	63'181	66'803
Saint-Sulpice	2'746	3'301	1'463	1'202	1'417	1'690	93'271	98'642
Bussigny-près-Lausanne	7'104	8'104	4'000	5'875	3'253	3'641	71'173	73'312
Crissier	5'678	7'318	5'528	8'782	2'624	3'013	69'632	71'914
Jouxens-Mezery	990	1'358	122	115	418	527	118'431	127'807
Cheseaux-sur-Lausanne	2'810	3'950	913	1'961	1'351	1'726	72'728	76'324
<b>Morges</b>	<b>13'361</b>	<b>14'890</b>	<b>6'893</b>	<b>8'397</b>	<b>7'214</b>	<b>7'828</b>	<b>61'042</b>	<b>65'000</b>
<b>Total</b>	<b>233'743</b>	<b>269'848</b>	<b>146'341</b>	<b>162'774</b>	<b>129'426</b>	<b>140'534</b>		

Variation de l'effectif	Population		Emploi		Logement		Revenu médian	
	95-12 eff	95-12 %	95-08 eff	95-08 %	00-11 eff	00-11 %	05-08 eff	05-08 %
Lausanne	14'939	12.9	2'300	2.6	4'120	5.9	3'177	5.7
<i>Est</i>	<i>4'400</i>	<i>16.0</i>	<i>1'480</i>	<i>21.9</i>	<i>1'661</i>	<i>11.8</i>		
Pully	1'673	10.6	602	14.5	686	8.3	4'018	5.0
Belmont-sur-Lausanne	1'293	59.1	80	25.6	378	33.8	7'955	8.3
Paudex	-12	-0.9	564	200.0	17	2.5	2'514	3.5
Lutry	1'446	18.0	234	11.6	580	14.6	2'366	2.7
<i>Nord</i>	<i>3'281</i>	<i>21.7</i>	<i>1'318</i>	<i>17.6</i>	<i>1'199</i>	<i>17.6</i>		
Epalinges	1'584	21.9	49	2.6	393	11.3	5'343	6.6
Le Mont-sur-Lausanne	1'373	27.7	1'464	33.5	625	31.1	4'444	5.1
Romanel-sur-Lausanne	324	11.0	-195	-15.6	181	13.7	2'722	3.9
<i>Ouest</i>	<i>11'956</i>	<i>19.2</i>	<i>9'831</i>	<i>26.0</i>	<i>3'514</i>	<i>11.1</i>		
Prilly	862	8.1	487	10.6	363	6.0	2'336	4.0
Renens (VD)	3'104	18.2	392	4.1	717	8.0	2'189	3.9
Chavannes-près-Renens	1'471	26.6	603	27.0	453	16.0	3'040	5.1
Ecublens (VD)	1'816	18.8	2'440	25.6	447	9.2	3'622	5.7
Saint-Sulpice	555	20.2	-261	-17.8	273	19.3	5'371	5.8
Bussigny-près-Lausanne	1'000	14.1	1'875	46.9	388	11.9	2'139	3.0
Crissier	1'640	28.9	3'254	58.9	389	14.8	2'282	3.3
Jouxens-Mezery	368	37.2	-7	-5.7	109	26.1	9'376	7.9
Cheseaux-sur-Lausanne	1'140	40.6	1'048	114.8	375	27.8	3'596	4.9
<b>Morges</b>	<b>1'529</b>	<b>11.4</b>	<b>1'504</b>	<b>21.8</b>	<b>614</b>	<b>8.5</b>	<b>3'958</b>	<b>6.5</b>
<b>Total</b>	<b>36'105</b>	<b>15.4</b>	<b>16'433</b>	<b>11.2</b>	<b>11'108</b>	<b>8.6</b>		

Source : Statistique Vaud, calculs propres Devcom

#### 65. Principales données et indicateurs, communes du Grand Lausanne et de Morges

(Remarque : le revenu médian de Lausanne, calculé uniquement sur les impôts des personnes physiques, est le plus bas de toutes les communes considérées dans ce tableau)

Variation en pour cent et indicateurs	Emps / habs	Emps / habs	Logs / habs	Logs / emp	Rev méd 2005	Rev méd 2008
	1995	2008/2012	2011/2012	2011/2008	Ls = 100	Ls = 100
<b>Lausanne</b>	<b>0.76</b>	<b>0.69</b>	<b>0.56</b>	<b>0.82</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>
<i>Est</i>	<i>0.25</i>	<i>0.26</i>	<i>0.49</i>	<i>1.91</i>		
Pully	0.26	0.27	0.51	1.89	144.0	143.1
Belmont-sur-Lausanne	0.14	0.11	0.43	3.81	173.1	177.3
Paudex	0.20	0.61	0.49	0.82	130.3	127.5
Lutry	0.25	0.24	0.48	2.02	160.2	155.6
<b>Nord</b>	<b>0.49</b>	<b>0.48</b>	<b>0.43</b>	<b>0.91</b>		
Epalinges	0.26	0.22	0.44	2.02	146.4	147.5
Le Mont-sur-Lausanne	0.88	0.92	0.42	0.45	157.9	157.0
Romanel-sur-Lausanne	0.42	0.32	0.46	1.43	125.8	123.7
<b>Ouest</b>	<b>0.61</b>	<b>0.64</b>	<b>0.48</b>	<b>0.74</b>		
Prilly	0.43	0.44	0.56	1.26	104.6	102.9
Renens (VD)	0.55	0.49	0.48	0.98	102.2	100.4
Chavannes-près-Renens	0.40	0.41	0.47	1.16	107.1	106.5
Ecublens (VD)	0.99	1.04	0.46	0.44	113.7	113.7
Saint-Sulpice	0.53	0.36	0.51	1.41	167.8	167.9
Bussigny-près-Lausanne	0.56	0.72	0.45	0.62	128.0	124.8
Crissier	0.97	1.20	0.41	0.34	125.3	122.4
Joux tens-Mezery	0.12	0.08	0.39	4.58	213.1	217.5
Cheseaux-sur-Lausanne	0.32	0.50	0.44	0.88	130.8	129.9
<b>Morges</b>	<b>0.52</b>	<b>0.56</b>	<b>0.53</b>	<b>0.93</b>	<b>109.8</b>	<b>110.6</b>
<b>Total</b>	<b>0.63</b>	<b>0.60</b>	<b>0.52</b>	<b>0.86</b>		

Ventilation en pour cent	Population		Emploi		Logement	
	1995	2012	1995	2008	2000	2011
<b>Lausanne</b>	<b>49.4</b>	<b>48.4</b>	<b>59.7</b>	<b>55.1</b>	<b>53.8</b>	<b>52.5</b>
<i>Est</i>	<i>11.7</i>	<i>11.8</i>	<i>4.6</i>	<i>5.1</i>	<i>10.9</i>	<i>11.2</i>
Pully	6.8	6.5	2.8	2.9	6.4	6.4
Belmont-sur-Lausanne	0.9	1.3	0.2	0.2	0.9	1.1
Paudex	0.6	0.5	0.2	0.5	0.5	0.5
Lutry	3.4	3.5	1.4	1.4	3.1	3.2
<b>Nord</b>	<b>6.5</b>	<b>6.8</b>	<b>5.1</b>	<b>5.4</b>	<b>5.3</b>	<b>5.7</b>
Epalinges	3.1	3.3	1.3	1.2	2.7	2.8
Le Mont-sur-Lausanne	2.1	2.3	3.0	3.6	1.6	1.9
Romanel-sur-Lausanne	1.3	1.2	0.9	0.6	1.0	1.1
<b>Ouest</b>	<b>26.6</b>	<b>27.5</b>	<b>25.9</b>	<b>29.3</b>	<b>24.5</b>	<b>25.1</b>
Prilly	4.6	4.3	3.1	3.1	4.7	4.6
Renens (VD)	7.3	7.5	6.5	6.1	6.9	6.9
Chavannes-près-Renens	2.4	2.6	1.5	1.7	2.2	2.3
Ecublens (VD)	4.1	4.3	6.5	7.4	3.7	3.8
Saint-Sulpice	1.2	1.2	1.0	0.7	1.1	1.2
Bussigny-près-Lausanne	3.0	3.0	2.7	3.6	2.5	2.6
Crissier	2.4	2.7	3.8	5.4	2.0	2.1
Joux tens-Mezery	0.4	0.5	0.1	0.1	0.3	0.4
Cheseaux-sur-Lausanne	1.2	1.5	0.6	1.2	1.0	1.2
<b>Morges</b>	<b>5.7</b>	<b>5.5</b>	<b>4.7</b>	<b>5.2</b>	<b>5.6</b>	<b>5.6</b>
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Source : Statistique Vaud, calculs propres Devcom

66. Principales données et indicateurs, communes du Grand Lausanne et de Morges

	Habitants 2011	Habitants Variation 95-11	Emplois RFE 2008	Emplois Variation 95-08	Logements 2011	Logements Variation 95-11
Lausanne	129'383	11.7	89'656	2.6	73'712	8.7
Vaud	725'944	20.6	340'244	13.5	369'722	11.7
Suisse	7'954'662	12.6	4'195'635	10.6	4'131'342	2.1
Morges	14'896	11.4	8'397	21.8	7'828	13.2
Vevey	18'364	17.2	11'346	0.8	9'847	11.6
Nyon	19'101	24.0	12'024	40.1	9'653	26.1
Montreux	25'199	20.1	10'554	14.9	14'510	12.6
Yverdon-les-Bains	27'961	20.3	12'721	11.9	13'870	20.9
Berne	125'681	-1.4	152'652	5.7	75'733	5.6
Bâle	164'516	-5.5	154'801	-0.5	99'008	4.2
Genève	188'234	8.5	144'217	10.8	104'760	6.9
Zürich	376'990	9.6	362'002	13.7	209'701	9.3

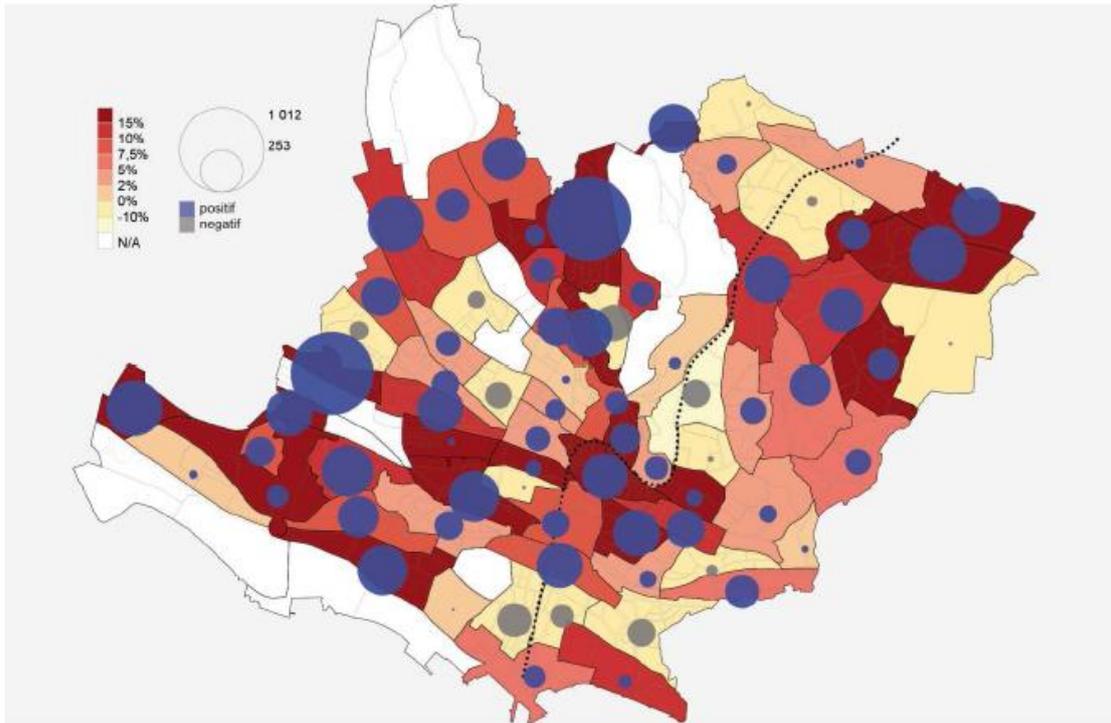
	Emps / habs 2008 / 2011	Logs / habs 2011	Logs / emps 2011 / 2008	Revenu médian 2008
Lausanne	0.69	0.57	0.82	58'765
Vaud	0.47	0.51	1.09	69'170
Suisse	0.53	0.52	0.98	nd
Morges	0.56	0.53	0.93	65'000
Vevey	0.62	0.54	0.87	57'646
Nyon	0.63	0.51	0.80	75'222
Montreux	0.42	0.58	1.37	62'373
Yverdon-les-Bains	0.45	0.50	1.09	58'281
Berne	1.21	0.60	0.50	nd
Bâle	0.94	0.60	0.64	nd
Genève	0.77	0.56	0.73	63'759
Zürich	0.96	0.56	0.58	nd

Source : Office fédéral de la statistique, Statistique Vaud, calculs propres Devcom

#### 67. Habitants\*, emplois et logements\*\* dans quelques villes suisses

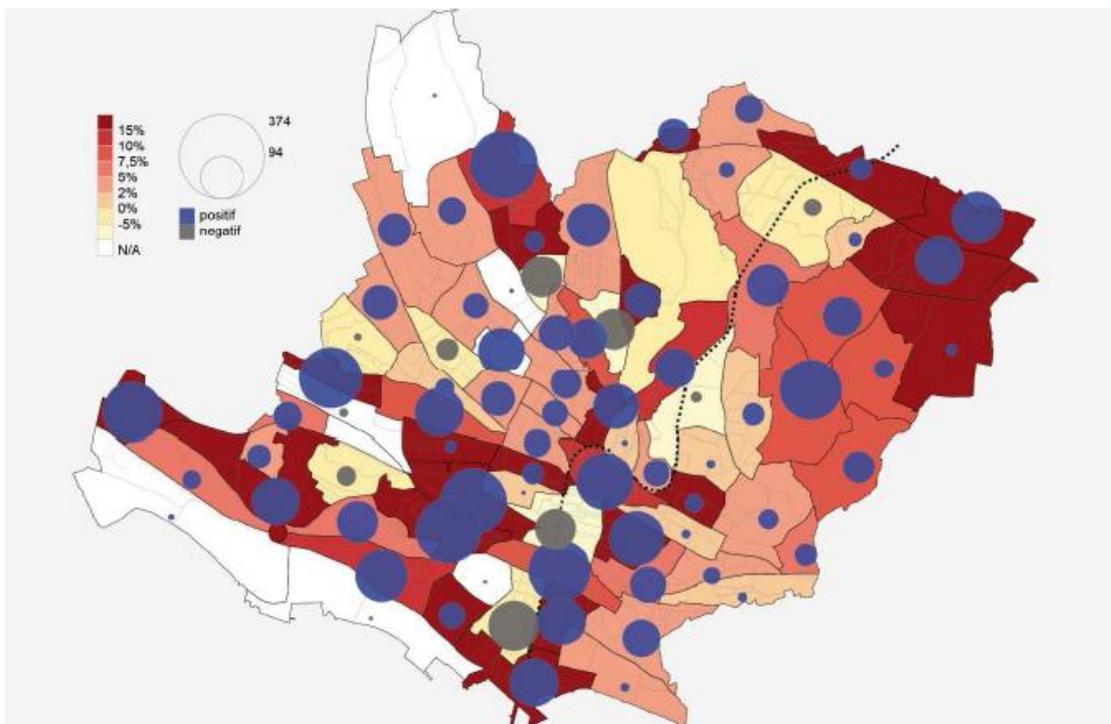
(\* habitants selon le concept de population résidente permanente ;

\*\* croissance des logements d'après l'interpolation pour 1995 des données des recensements 1990 et 2000)



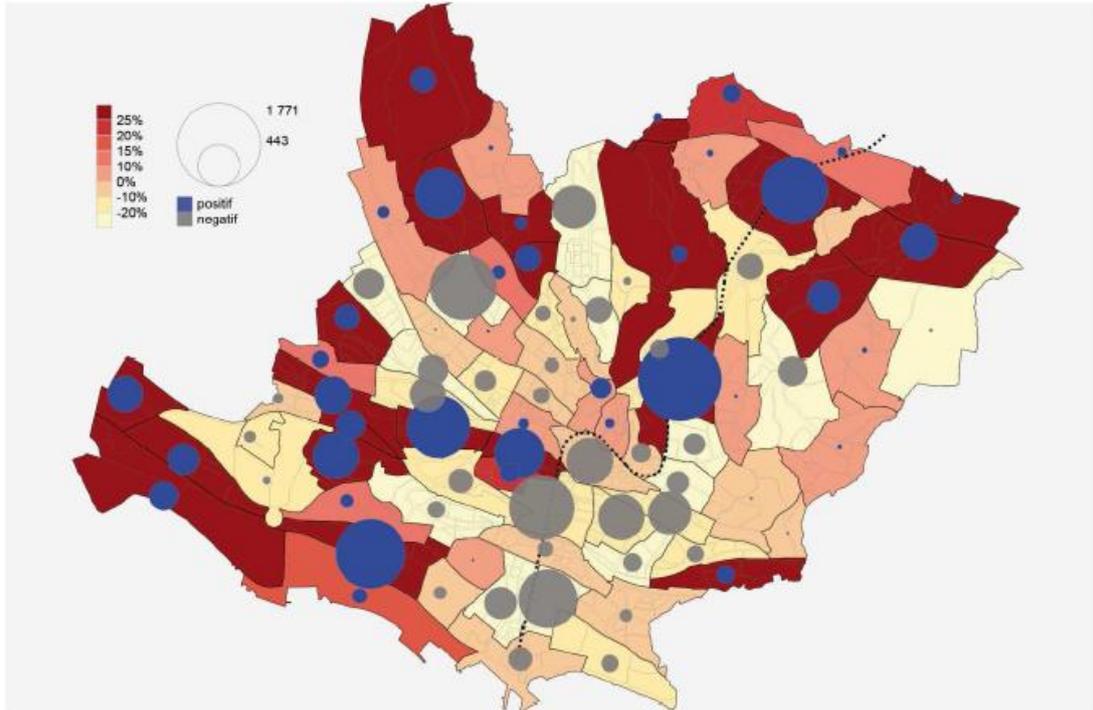
Source : Statistique Vaud, Geclip

69. Croissance de la population à Lausanne depuis 1995, effectif et en pour cent



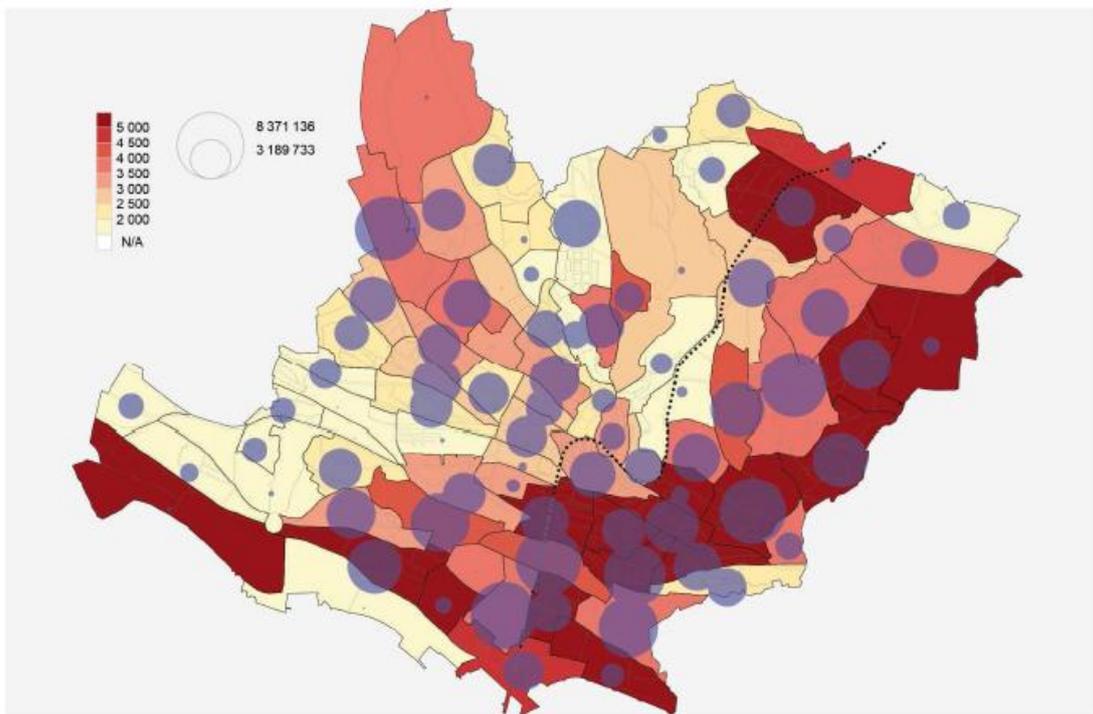
Source : Statistique Vaud, Geclip

70. Croissance du logement à Lausanne depuis 2000, effectif et en pour cent



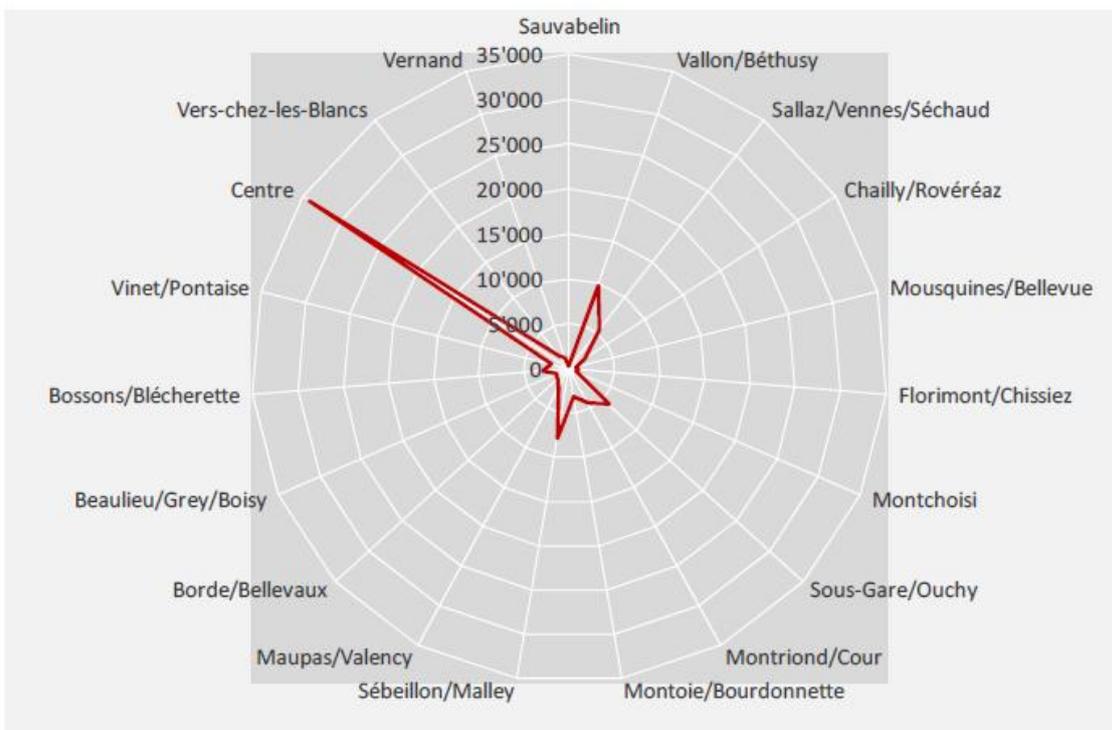
Source : Statistique Vaud, Geoclip, Recensement fédéral des entreprises

71. Croissance de l'emploi à Lausanne entre 1995 et 2008, effectif et en pour cent



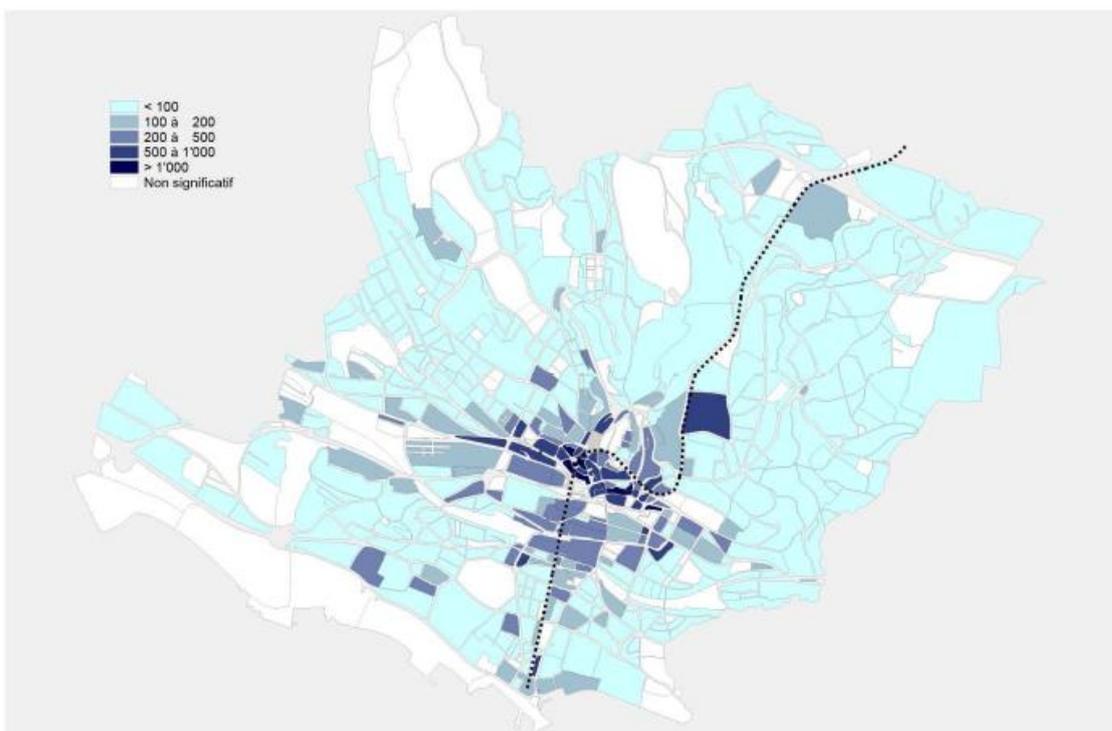
Source : ACI et Statistique Vaud, Geoclip, calculs propres Devcom,

72. Impôt moyen par contribuable sur le revenu et la fortune, en francs, et montant de l'impôt facturé sur le revenu et la fortune, en francs, en 2008



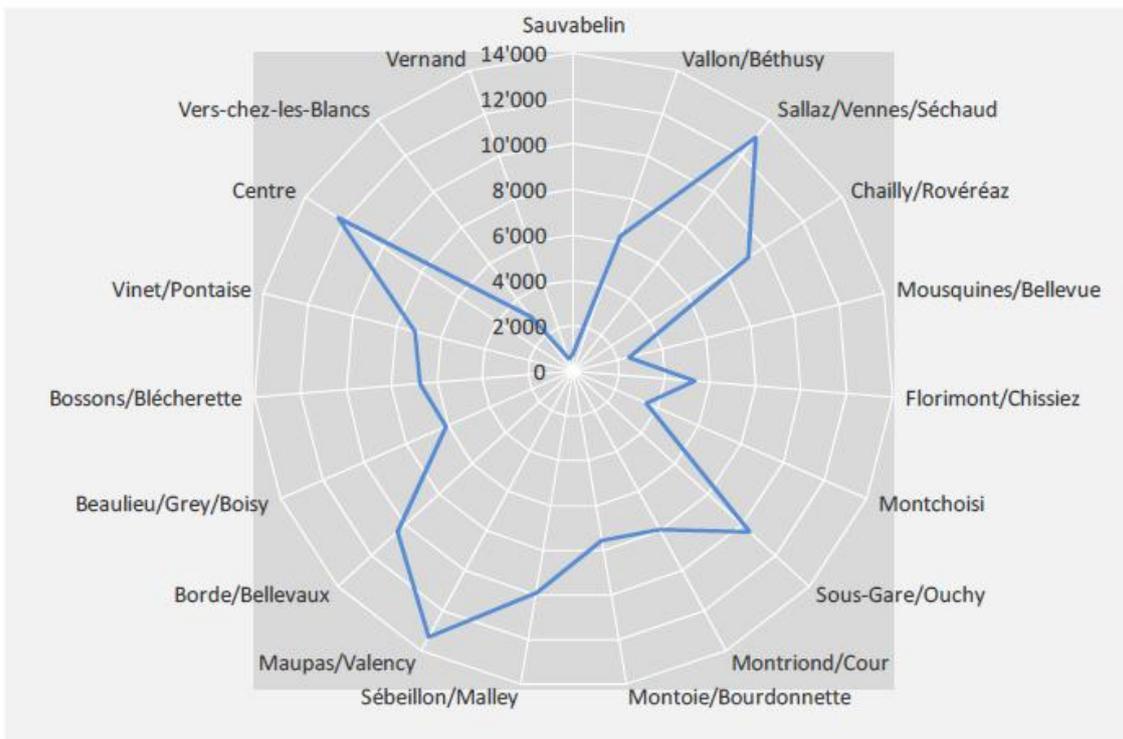
Source : Office fédéral de la statistique, calculs propres Devcom

77. Nombre d'emplois selon les quartiers, en 2008



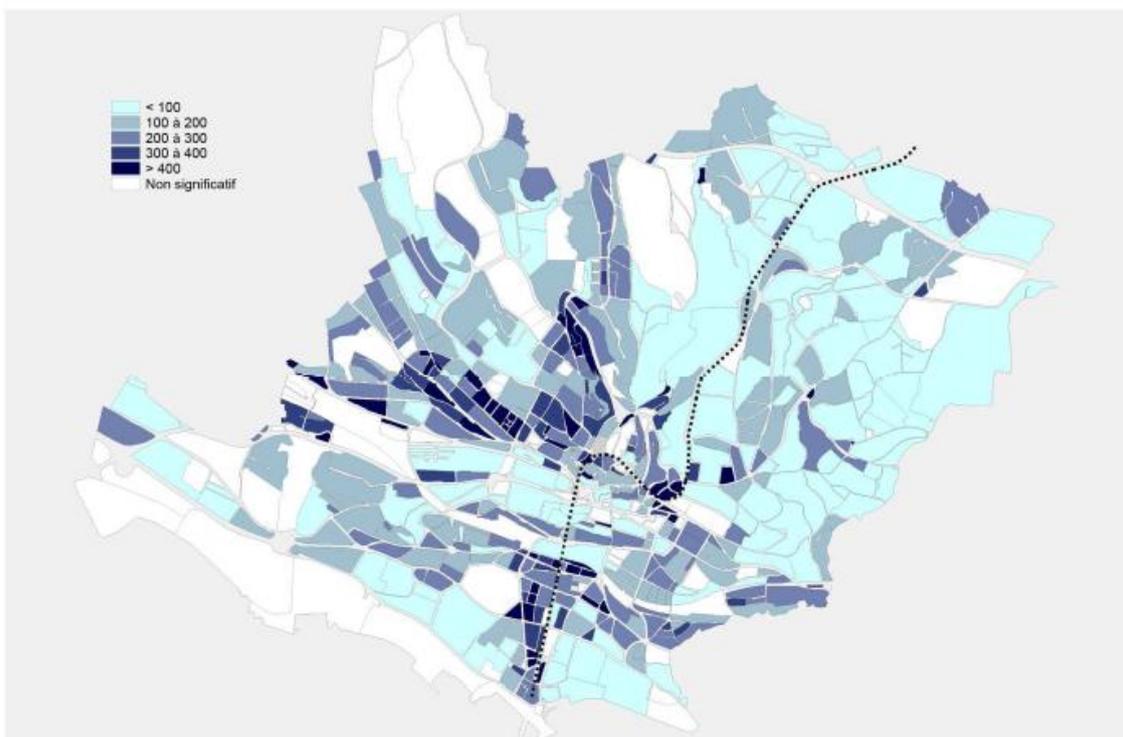
Source : Statistique Vaud, MapInfo, calculs propres Devcom

78. Densité de l'emploi à Lausanne, en 2008, en emplois par hectare



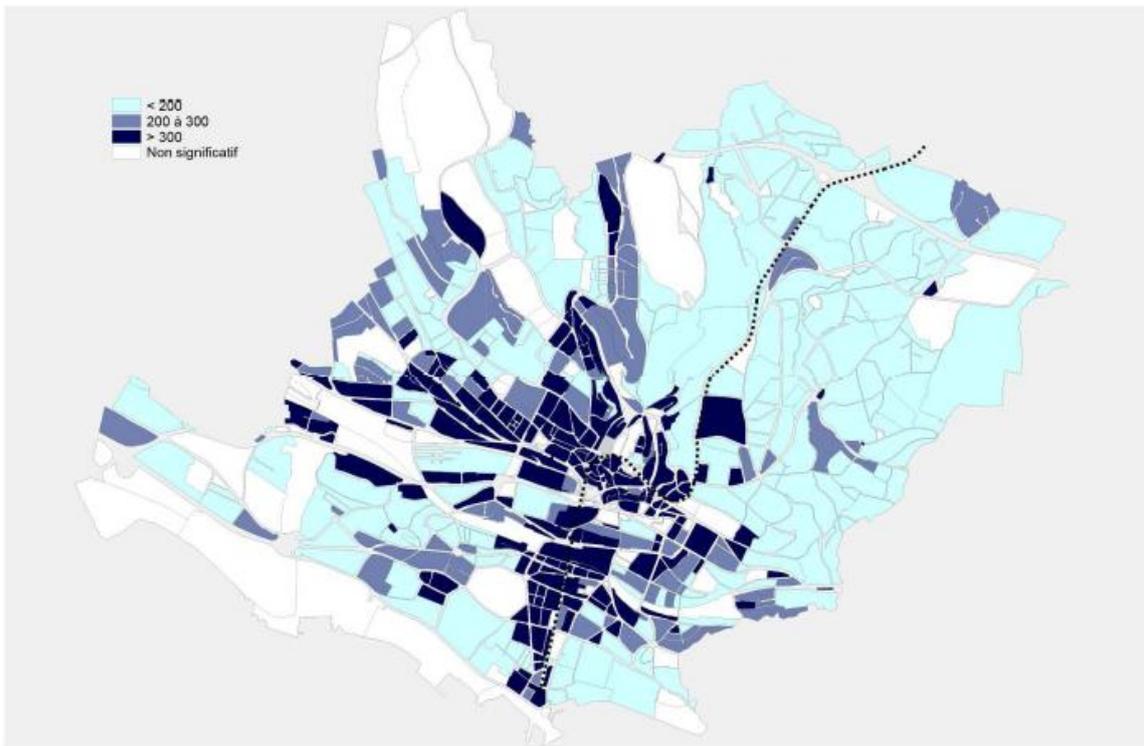
Contrôle des habitants de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

79. Population à Lausanne, par quartiers en 2011



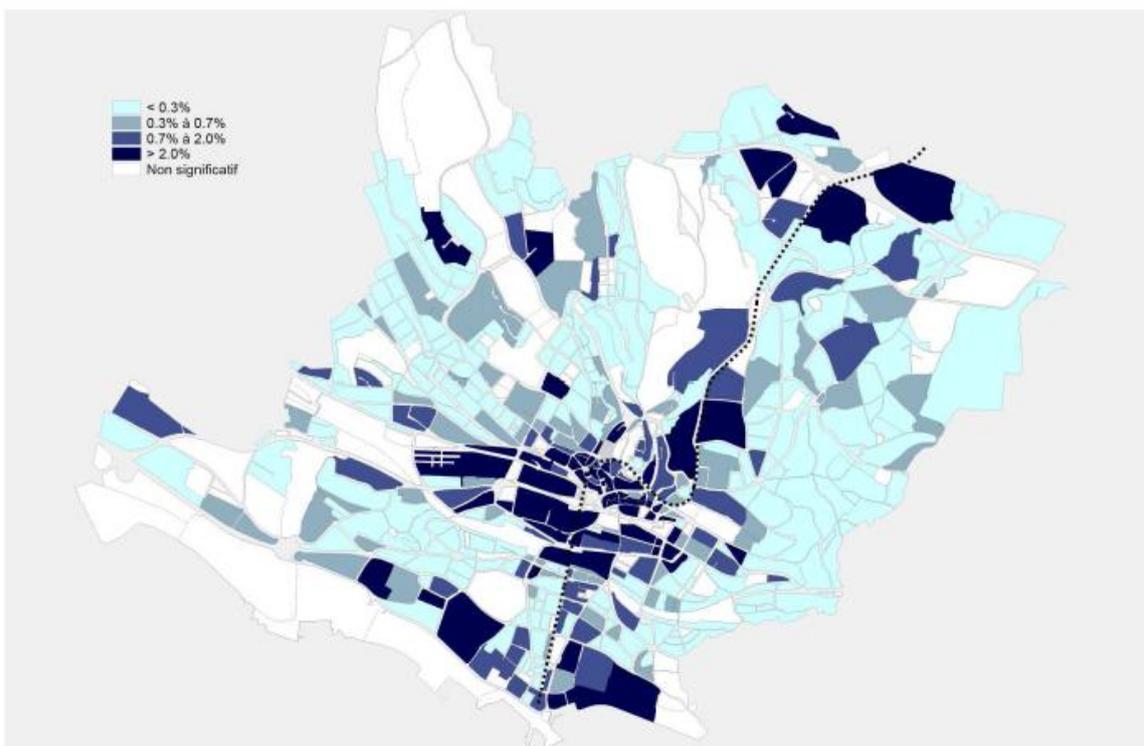
Source : Office fédéral de la statistique, Statistique Vaud, Contrôle des habitants de la Ville de Lausanne, calculs propres Devcom

80. Densité de la population à Lausanne, en 2011, en habitants par hectare



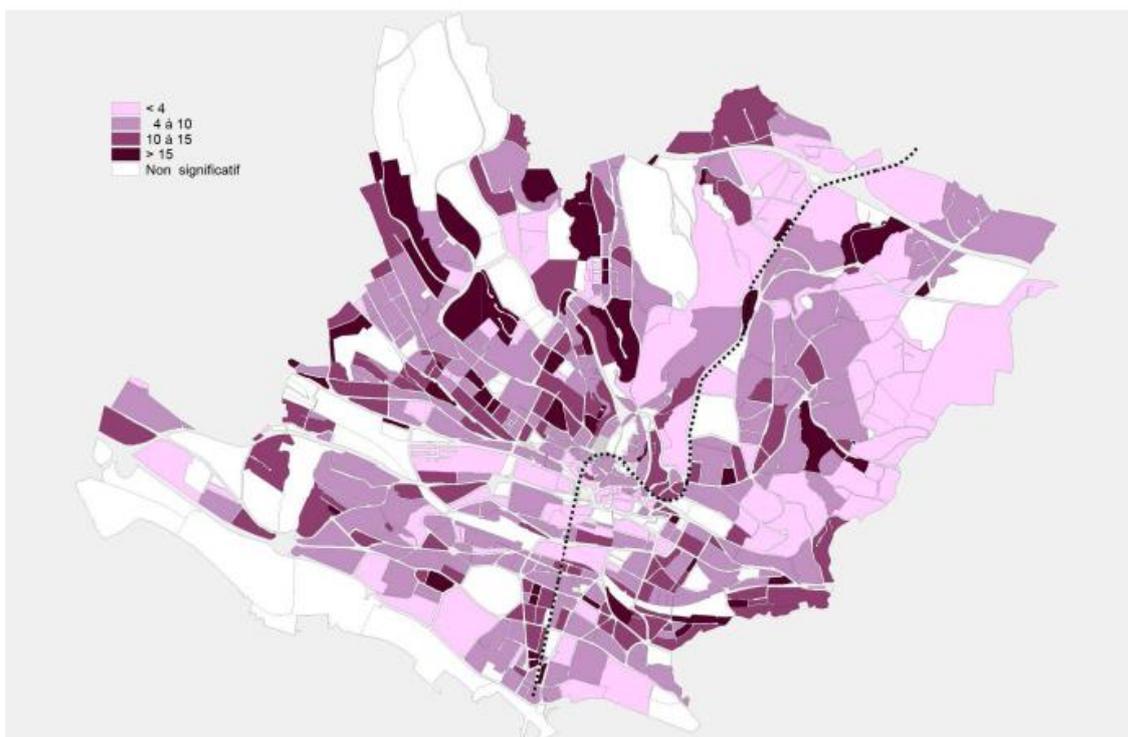
Source : Statistique Vaud, MapInfo, calculs propres Devcom

81. Densité humaine (habitants et emplois) à Lausanne, en 2008, en unités par hectare



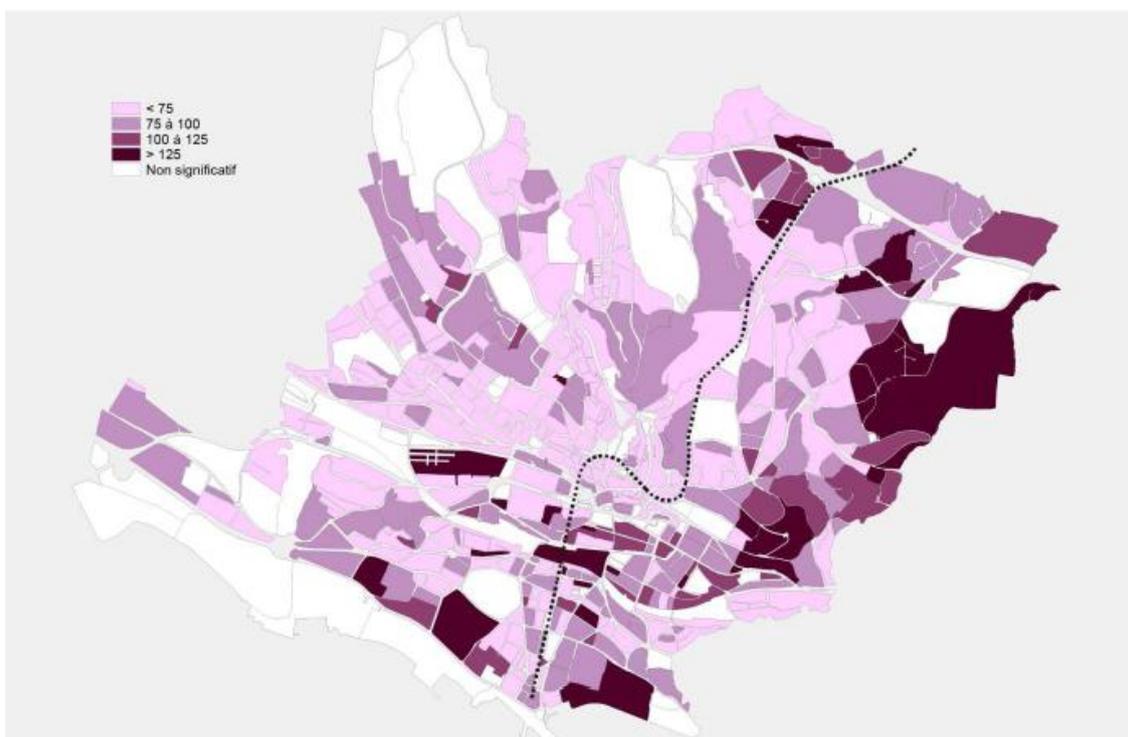
Source : Statistique Vaud, MapInfo, calculs propres Devcom

82. Emplois par habitant à Lausanne, en 2008



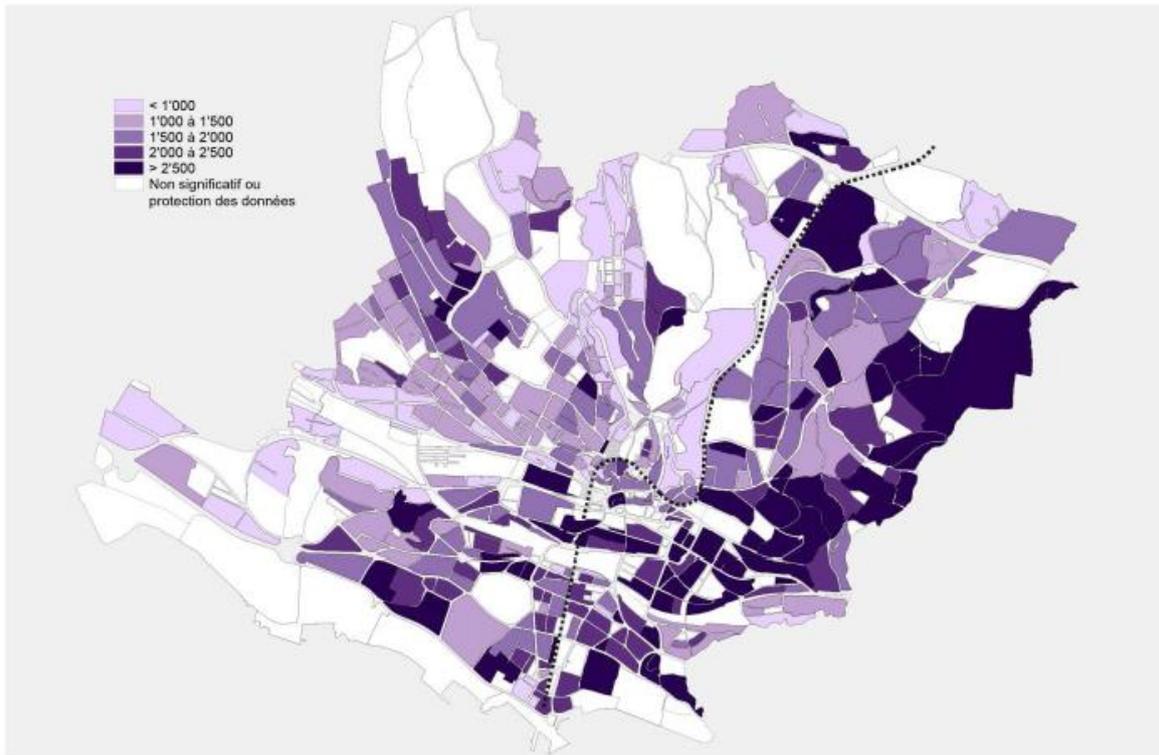
Source : Statistique Vaud, MapInfo, calculs propres Devcom

92. Nombre de logements par bâtiment à Lausanne, en 2012, moyenne par îlot



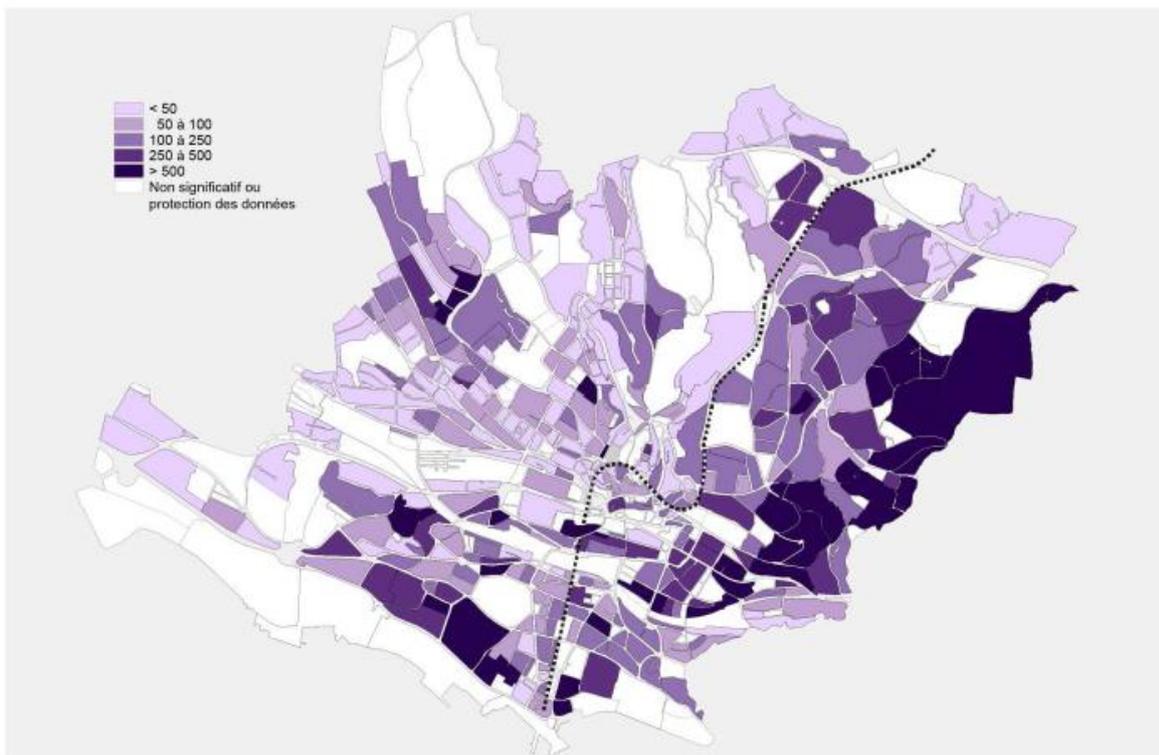
Source : Statistique Vaud, MapInfo, calculs propres Devcom

93. Surface des logements à Lausanne, en 2013, en m<sup>2</sup>, moyenne par îlot



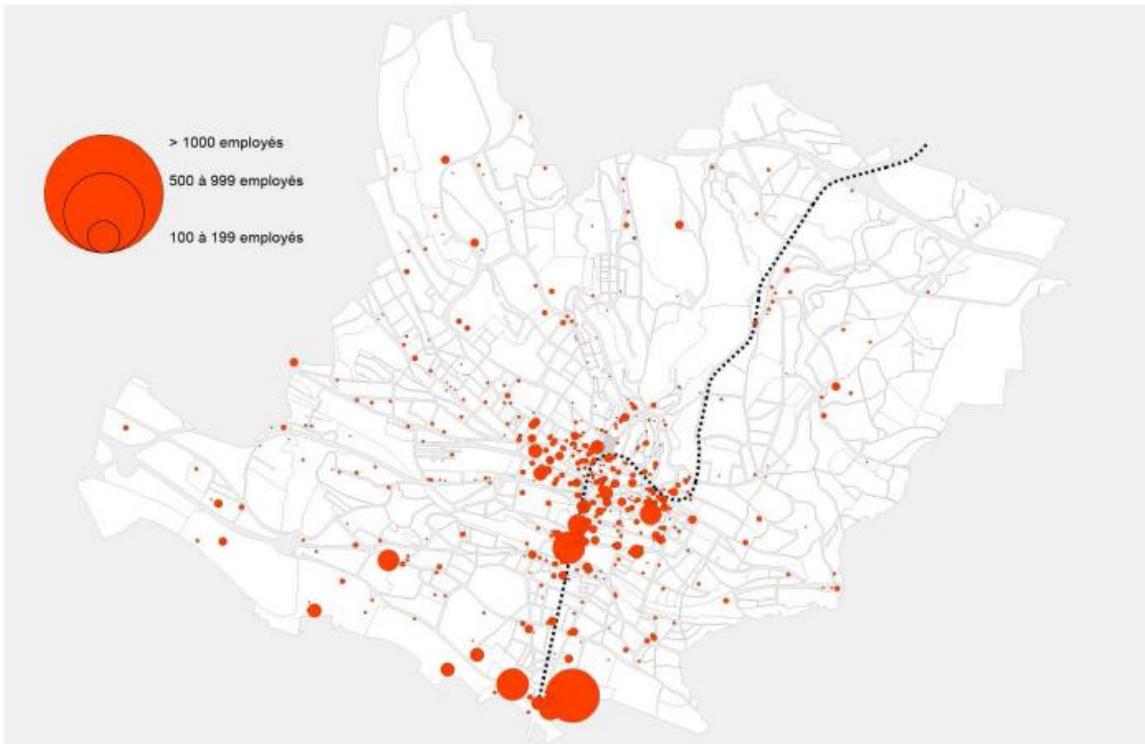
Source : Statistique Vaud, MapInfo, calculs propres Devcom

98. Impôt moyen sur le revenu à Lausanne, en 2008, en francs par habitant de l'îlot



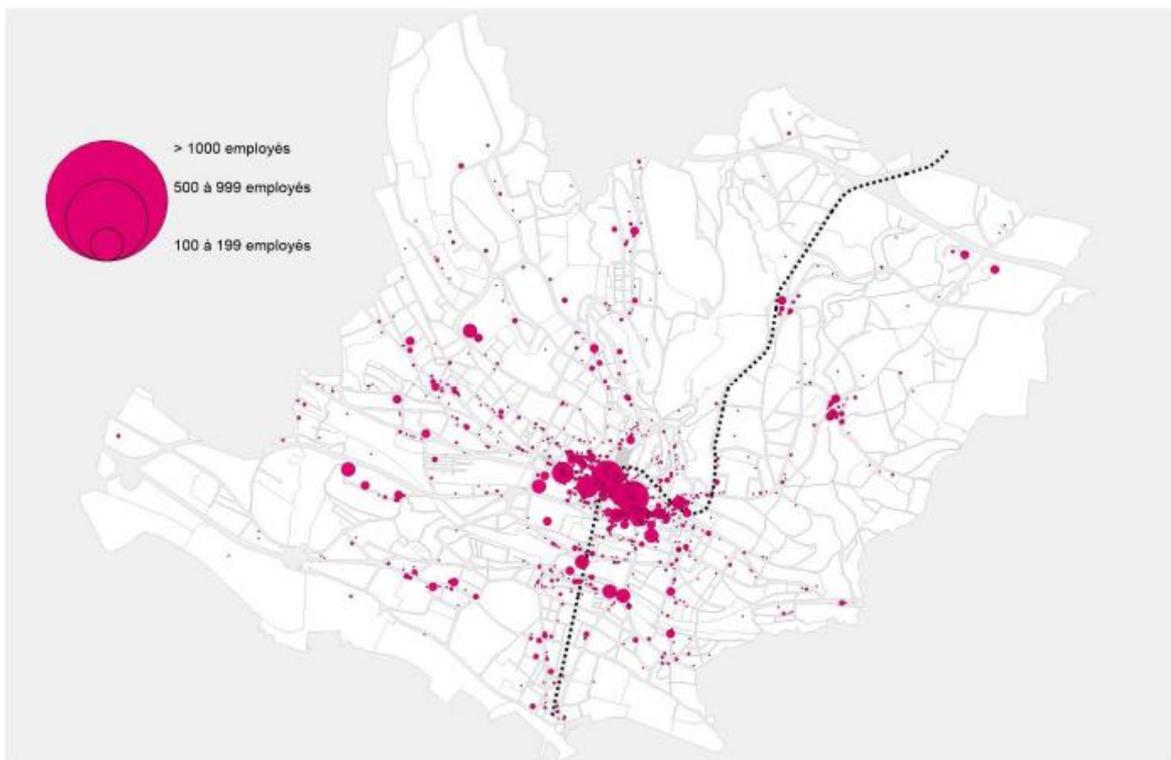
Source : Statistique Vaud, MapInfo, calculs propres Devcom

99. Impôt moyen sur la fortune à Lausanne, en 2008, en francs par habitant de l'îlot



Source : Office fédéral de la statistique, Registre des entreprises, MapInfo, calculs propres Devcom

109. Emplois dans l'hébergement et la restauration (Noga 55 à 56) en 2013, selon les classes d'emploi



Source : Office fédéral de la statistique, Registre des entreprises, MapInfo, calculs propres Devcom

110. Emplois dans le commerce de détail (Noga 47) en 2013, selon les classes d'emploi

	Habitants 2011	Emplois RFE 2008	Commerce RFE 2008	Commerce pour 100 habitants	Commerce en % de l'emploi	Emplois pour 100 habitants
Lausanne	129'383	89'656	7'494	5.8	8.4	69.3
Vaud	725'944	340'244	32'450	4.5	9.5	46.9
Suisse	7'954'662	4'195'635	332'491	4.2	7.9	52.7
Morges	14'896	8'397	1'159	7.8	13.8	56.4
Vevey	18'364	11'346	1'659	9.0	14.6	61.8
Nyon	19'101	12'024	1'031	5.4	8.6	62.9
Montreux	25'199	10'554	1'056	4.2	10.0	41.9
Yverdon-les-Bains	27'961	12'721	1'416	5.1	11.1	45.5
Berne	125'681	152'652	9'547	7.6	6.3	121.5
Bâle	164'516	154'801	10'490	6.4	6.8	94.1
Genève	188'234	144'217	12'095	6.4	8.4	76.6
Zürich	376'990	362'002	23'767	6.3	6.6	96.0

Source : Office fédéral de la statistique, Union des Villes Suisse, calculs propres Devcom

### 112. Comparatif inter-villes pour la branche du commerce de détail (Noga 47)



Source : Office fédéral de la statistique, MapInfo, calculs propres Devcom

### 113. Emplois dans le secteur secondaire à Lausanne, en 2008, selon les classes d'emploi

*Remarque. La distinction entre emplois des secteurs secondaire et tertiaire en milieu urbain n'est souvent pas significative. Les emplois d'une entreprise de construction domiciliée en territoire urbain, par exemple, seront recensés à l'adresse de son siège où ses fonctions administratives, typiquement tertiaires, sont exécutées, alors que ses dépôts et activités secondaires peuvent être situés ailleurs. De manière analogue, les activités de quartier général d'une entreprise industrielle internationale figureront sous la codification de la branche correspondante du secteur secondaire bien que les emplois localisés au domicile urbain de son siège sont entièrement de type tertiaire. A Lausanne, les activités relevant du secteur secondaire sont aujourd'hui peu nombreuses.*