

## UN MÉNAGE VAUDOIS SUR DIX EST À L'ÉTROIT

*Dans un contexte de pénurie, la recherche d'un logement adapté à ses besoins et à sa bourse n'est pas chose aisée. En 2015, 9 % des logements vaudois disposent de moins de pièces que d'occupants et peuvent donc être qualifiés de sur-occupés; cela concerne souvent des logements de trois pièces habités par des familles. A l'opposé, les ménages qui sont le plus au large sont fréquemment ceux de personnes seules ou en couple, occupant de plus grands appartements ou des maisons individuelles.*

Trouver, sur terre vaudoise, un nouveau logement conforme aux besoins du ménage et à prix abordable peut facilement se transformer en course d'obstacles. Cette recherche de logement concerne les nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans le canton, mais également les résidents vaudois qui cherchent un nouveau domicile plus adapté, notamment en termes de nombre de pièces. La comparaison entre la taille des logements et celle des ménages qui les occupent montre en effet que la population vaudoise ne dispose pas toujours d'un logement en adéquation avec la taille du ménage.

### 17% DE LA POPULATION À L'ÉTROIT...

Le fait de trouver que la taille de son logement est adaptée ou non à ses besoins comporte une part de subjectivité. Cependant, un logement est généralement qualifié de sur-occupé lorsqu'il y a moins de pièces que d'occupants. Cette définition statistique n'est pas parfaite car elle ne fait pas intervenir la surface du logement et elle ne rend pas bien compte des cas particuliers. Par exemple, un couple avec deux enfants en bas âge ne se sentira pas

forcément à l'étroit dans un trois pièces. Toutefois, selon cette définition simple, 9 % des logements sont sur-occupés en 2015 [F1]. Sur un total de 338 000 logements habités recensés dans le canton, cela représente 31 430 logements qui accueillent 17 % de la population.

Plus le ménage compte de personnes, plus il risque d'être en situation de sur-occupation. En effet, alors que 9 % des ménages de trois personnes sont « à l'étroit », cette proportion s'élève à 24 % avec quatre personnes et à 51 % pour les ménages comptant davantage de personnes. Bien que cette situation ne soit pas problématique pour l'ensemble de ces ménages, disposer de suffisamment de place dans son logement est important pour garantir un cadre de vie confortable.

### ...ET 32% DE LA POPULATION AU LARGE

La situation inverse, c'est-à-dire la sous-occupation du logement, est évidemment bien moins problématique. Cette notion est d'ailleurs également très relative car les familles divorcées ou certaines personnes âgées, entre autres, ont l'utilité d'une ou de

**1-3** Un ménage sur dix est à l'étroit  
» [www.stat.vd.ch/condition\\_habitat](http://www.stat.vd.ch/condition_habitat)

**4** Une bonne marge d'autofinancement pour les communes  
» [www.stat.vd.ch/fin\\_communes](http://www.stat.vd.ch/fin_communes)

© Statistique Vaud  
Rue de la Paix 6 - 1014 Lausanne  
T +41 21 316 29 99  
[info.stat@vd.ch](mailto:info.stat@vd.ch)

Abonnement: CHF 49.-

Rédacteur responsable: Gilles Imhof

Responsable d'édition: Marie-Françoise Goy

Rédaction: Marc-Jean Martin (MJM),  
Thomas Tüscher (TT)

Mise en page: Statistique Vaud

Imprimé en Suisse



**STATISTIQUE VAUD**

Département des finances  
et des relations extérieures

plusieurs pièces supplémentaires pour accueillir leurs enfants ou petits-enfants. Pour la statistique, les logements comportant au moins deux pièces de plus que d'occupants sont en général qualifiés de sous-occupés. Selon cette définition, ceci représente 136 640 logements, soit 41 % du total des logements, qui accueillent 32 % des résidents. Il y a ainsi environ deux fois moins de personnes considérées comme vivant « à l'étroit » que de personnes qui pourraient se sentir « au large ».

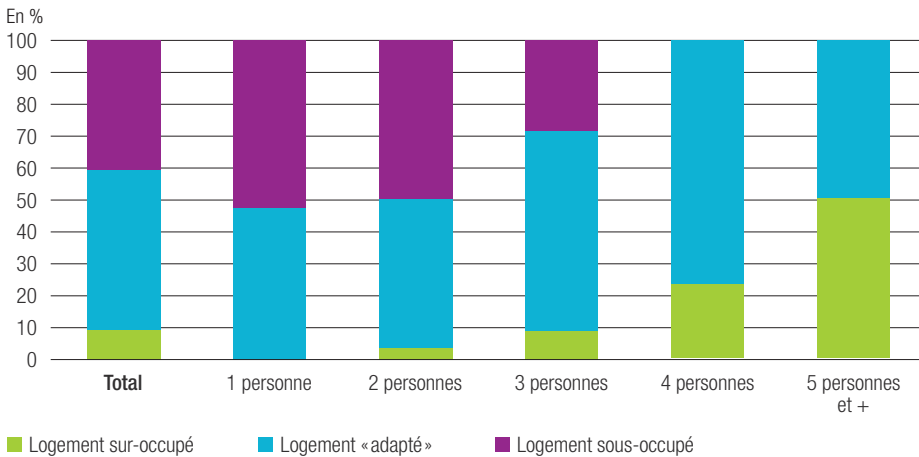
Les ménages les plus petits sont ceux qui vivent le plus souvent dans un logement sous-occupé. C'est le cas de la moitié des ménages d'une ou de deux personnes, contre 41 % pour l'ensemble des ménages [F1]. Les ménages seniors (tous les membres âgés de 65 ans ou plus) vivent beaucoup plus fréquemment dans un logement sous-occupé puisque cela concerne les deux tiers d'entre eux. Le fait que les personnes âgées vivent plus souvent seules (ou à deux) n'explique donc pas l'entier de la différence et la taille de leur logement est sans doute souvent l'héritage de leur histoire familiale.

Certains de ces résidents « au large » souhaiteraient peut-être changer pour une habitation plus petite; cette démarche n'est toutefois pas toujours simple en raison des conditions sur le marché du logement qui font que les appartements disponibles sont rares et que leurs loyers sont souvent élevés. De plus, pour les seniors en particulier, quitter son domicile de longue date peut être parfois difficile.

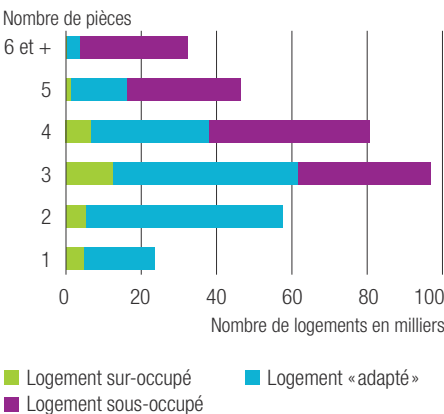
**SUR-OCCUPÉS: SOUVENT DES TROIS PIÈCES, SOUVENT DES FAMILLES**

Les 31 430 logements sur-occupés comptent, assez logiquement, peu de grands logements. Ainsi, les logements de cinq pièces ou plus en représentent moins de 6 % (1760

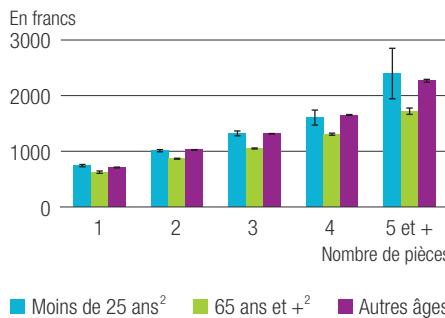
**[F1] NIVEAU D'OCCUPATION DU LOGEMENT SELON LA TAILLE DU MÉNAGE, VAUD, 2015**



**[F2] NIVEAU D'OCCUPATION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2015**



**[F3] LOYER MOYEN SELON LE NOMBRE DE PIÈCES ET L'ÂGE DES OCCUPANTS, VAUD, 2010-2014<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Chiffres cumulés.  
<sup>2</sup> Age de tous les occupants.  
 I Intervalle de confiance à 95%.

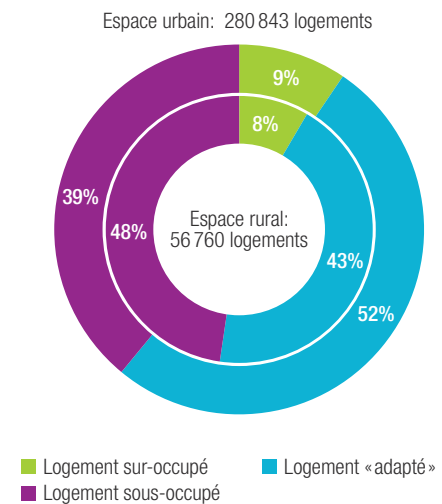
unités), alors qu'ils constituent 21 % du parc [T1]. Les trois pièces sont les plus nombreux et concentrent à eux seuls 40 % des logements sur-occupés [F2]; cela concerne 12 600 logements qui abritent 7 % de la population du canton. Ils sont habités à 85 % par des familles avec enfants et, dans presque tous les cas, il ne manque qu'une pièce au logement pour ne plus être considéré comme sur-occupé. Cela laisse malgré tout 1700 ménages auxquels il manque au moins deux pièces. Le taux de sur-occupation des appartements de trois pièces (13 %) est supérieur à celui des autres logements (et notamment des deux pièces), exception faite des « une pièce » qui, dans un cas sur cinq, comptent au moins deux personnes.

**LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS: PRÈS D'UN TIERS SONT DES QUATRE PIÈCES**

Un logement est dit sous-occupé s'il compte au moins deux pièces de plus que d'occupants ce qui, dans le cas d'un ménage le plus petit qui soit, c'est-à-dire une personne seule, correspond à un logement de trois pièces. En dessous de cette taille, un logement ne peut donc pas être sous-occupé.

Les grands logements sont ceux qui sont le plus fréquemment sous-occupés. Ainsi, ceux de cinq pièces ont un taux de sous-occupation de 65 % et ceux de six pièces ou plus culminent avec un taux de 88 % [T1]. Cela n'est guère étonnant puisque bien peu de ménages comptent plus de quatre personnes. Ensemble, ces grands logements constituent 43 % des logements sous-occupés.

**[F4] NIVEAU D'OCCUPATION DES LOGEMENTS, VAUD, 2015**



Les taux de sous-occupation des quatre et trois pièces, respectivement de 53 % et 36 %, sont moins élevés ; mais l'importance du parc de cette taille fait que les quatre pièces représentent 31 % des logements sous-occupés (soit 42 000 unités) suivis des trois pièces avec 26 % (35 300 unités) [F2]. Les appartements de quatre pièces sous-occupés (hors maisons individuelles) sont au nombre de 34 600. Un peu plus de la moitié d'entre eux (53 %) sont occupés par deux personnes, des adultes très souvent ; les autres ne sont donc occupés que par une personne.

### LOYER TROP ÉLEVÉ ?

Les ménages qui estiment occuper un appartement trop grand et qui souhaiteraient en changer sont souvent bloqués par la question du loyer. Le loyer moyen payé par les habitants en 2014 pour un logement de quatre pièces est de 1603 francs. La majorité y habitent depuis plusieurs années et payent donc un loyer inférieur à un objet équivalent qui serait proposé sur le marché actuel.

Les loyers moyens versés selon le nombre de pièces montrent que les ménages seniors paient un loyer plus faible que les autres catégories de ménages. Ainsi, pour un logement de quatre pièces [F3], les personnes de 65 ans et plus payent en moyenne un loyer de 1307 francs, alors que les moins de 25 ans (qui sont entrés depuis moins longtemps dans leur logement) s'acquittent d'un montant moyen de 1605 francs. Il est difficile de trouver actuellement sur le marché des logements à ces tarifs. Les personnes souhaitant quitter un logement qu'elles considèrent trop grand risquent donc d'être confrontées à des loyers inabordables.

### À L'ÉTROIT EN VILLE ET EN CAMPAGNE

Les logements occupés se répartissent à 83 % dans l'espace à caractère urbain et à 17 % dans l'espace à caractère rural. La différence entre ces deux espaces, en termes de degrés d'occupation des logements, apparaît surtout au niveau de la proportion de logements sous-occupés [F4]. La pression sur les logements en milieu urbain se fait sentir par une proportion moindre de logements sous-occupés (39 %, contre 48 % en milieu rural). Les loyers y sont également en moyenne 15 % plus élevés mais, pour les grands logements (cinq pièces ou plus), ce rapport atteint 23 %.

En milieu urbain, la proportion de logements sur-occupés est de 9 %, soit à peine supérieure à ce qu'elle est dans les communes rurales (8 %). Dans les villes elles-mêmes, cependant, être à l'étroit dans son logement est un peu plus fréquent (11 %). A elles seules, les 16 communes vaudoises ayant le statut de ville<sup>1</sup> regroupent 51 % des logements occupés et 60 % de ceux qui sont sur-occupés.

### UN CONTEXTE DE PÉNURIE

Pour les candidats au déménagement, l'offre en logements est très limitée. En effet, depuis 2000, le taux de logements vacants est passé sous la barre des 1,5 %, seuil en dessous duquel il est généralement admis que le marché du logement est en situation de pénurie. Suite à la crise immobilière des années nonante [F5] et à la pléthore de logements vacants qu'elle a entraînée, la construction d'habitations a tardé à reprendre, n'entamant un mouvement de hausse qu'à partir de 2003. La pénurie de logements s'est donc installée, rendue plus aiguë par le dynamisme démographique que connaît le canton depuis plus de dix ans. Actuellement, la construction de logements a retrouvé un certain dynamisme, soutenue par des taux d'intérêts bas et des prix de la construction

### [T1] SUR-OCCUPATION ET SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2015

Nombre de pièces	Taux (en %)	Sur-occupation des logements		Sous-occupation des logements		
		Logements	Habitants	Taux (en %)	Logements	Habitants
1	20,8	4 914	11 422	-	-	-
2	9,6	5 527	19 290	-	-	-
3	13,0	12 584	55 012	36,4	35 253	35 253
4	8,2	6 639	36 187	53,0	42 755	69 058
5	3,1	1 417	9 249	64,9	30 104	61 706
6 et +	1,1	347	2 777	88,4	28 526	78 836
<b>Total</b>	<b>9,3</b>	<b>31 428</b>	<b>133 937</b>	<b>40,5</b>	<b>136 638</b>	<b>244 853</b>

### Logement et occupant

*Est pris en compte tout logement dans lequel vit au moins une personne, de façon permanente ou non.*

*Les personnes sont attribuées au logement quelle que soit leur relation d'annonce, c'est-à-dire qu'il s'agisse d'un domicile principal ou secondaire.*

### Espace à caractère urbain

*Selon la définition de l'Office fédéral de la statistique, l'espace à caractère urbain comprend les agglomérations proprement dites (communes-centres et communes de la couronne) mais également les communes multi-orientées (orientées vers plusieurs agglomérations) et les communes-centres hors agglomération. Le reste du territoire est dit à caractère rural.*

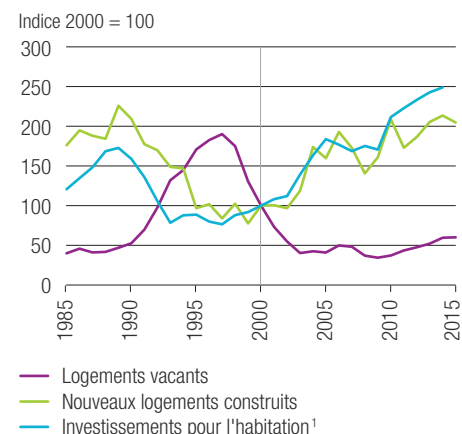
relativement stables. En 2014, 4690 nouveaux logements ont été construits (dans des bâtiments neufs). Au vu des permis de construire délivrés, on peut penser que, durant les prochaines années, la construction de logements devrait en moyenne maintenir ce rythme assez élevé. | TT

<sup>1</sup> Lausanne, Yverdon-les-Bains, Montreux, Renens, Nyon, Vevey, Pully, Morges, Gland, Ecublens, Prilly, La Tour-de-Peilz, Aigle, Payeme, Bussigny et Crissier.

**Source des données :** OFS, Statistique des bâtiments et des logements, Statistique de la construction, Relevé structurel. Centrale des autorisations de construire CAMAC. StatVD.



### [F5] LOGEMENTS NOUVEAUX, LOGEMENTS VACANTS ET INVESTISSEMENTS, VAUD



<sup>1</sup> Indice calculé en francs courants.



## UNE BONNE MARGE D'AUTOFINANCEMENT POUR LES COMMUNES

Sur l'année 2015, les communes vaudoises dégagent une marge d'autofinancement totale (recettes courantes moins dépenses courantes) de 521 millions de francs. Cela signifie que leur ménage courant leur permettrait de consacrer ce montant à leurs investissements, au remboursement de leurs dettes ou à l'achat d'actifs financiers. Dans les faits et globalement, elles l'ont consacré à leurs investissements qui se sont montés à 578 millions. Cela correspond à un degré d'autofinancement de 90%.

La marge d'autofinancement des communes prises dans leur ensemble peut être qualifiée d'élevée, au regard de la situation conjoncturelle mitigée pesant sur les finances publiques. En effet, elle n'est pas très éloignée de sa moyenne des années d'avant crise (587 millions de francs par an de 2005 à 2008), alors que la conjonc-

ture économique était florissante. On peut donc considérer que les communes ont bien retrouvé leur marge de manœuvre, après avoir subi les contrecoups du choc économique qui a particulièrement frappé la Suisse en 2008. En moyenne, sur la période 2011-2012, la marge d'autofinancement des communes, hors opérations exceptionnelles, s'est élevée à 433 millions de francs par an.

Derrière l'image d'ensemble, la situation individuelle des communes en matière de marge d'autofinancement apparaît plus variée [F1]. Par exemple, sur la période 2013-2015<sup>1</sup>, la marge d'autofinancement générée par l'ensemble des communes s'élève à 693 francs par habitant mais 94 d'entre elles, soit 30%, affichent une marge d'autofinancement par habitant inférieure à la moitié de cette valeur. Parmi ces com-

munes, qui regroupent 23% de la population vaudoise, on en compte même 16 qui présentent une marge négative. Ces dernières, regroupant 2% de la population vaudoise, ont donc dû emprunter sur la période pour financer leur ménage courant. A l'opposé, 39 communes affichent une marge d'autofinancement une fois et demie supérieure à celle de l'ensemble des communes et regroupent 26% de la population vaudoise. | MJM

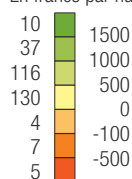
<sup>1</sup> Pour pouvoir procéder à des comparaisons, il faut diviser la marge d'autofinancement par le nombre d'habitants afin de neutraliser l'effet de la taille des communes. De plus, on considère une période de trois ans, afin d'atténuer l'effet de variations ponctuelles.

Source des données: SCL/StatVD.



### [F1] MARGE D'AUTOFINANCEMENT PAR COMMUNE ET PAR HABITANT, VAUD, PÉRIODE 2013-2015

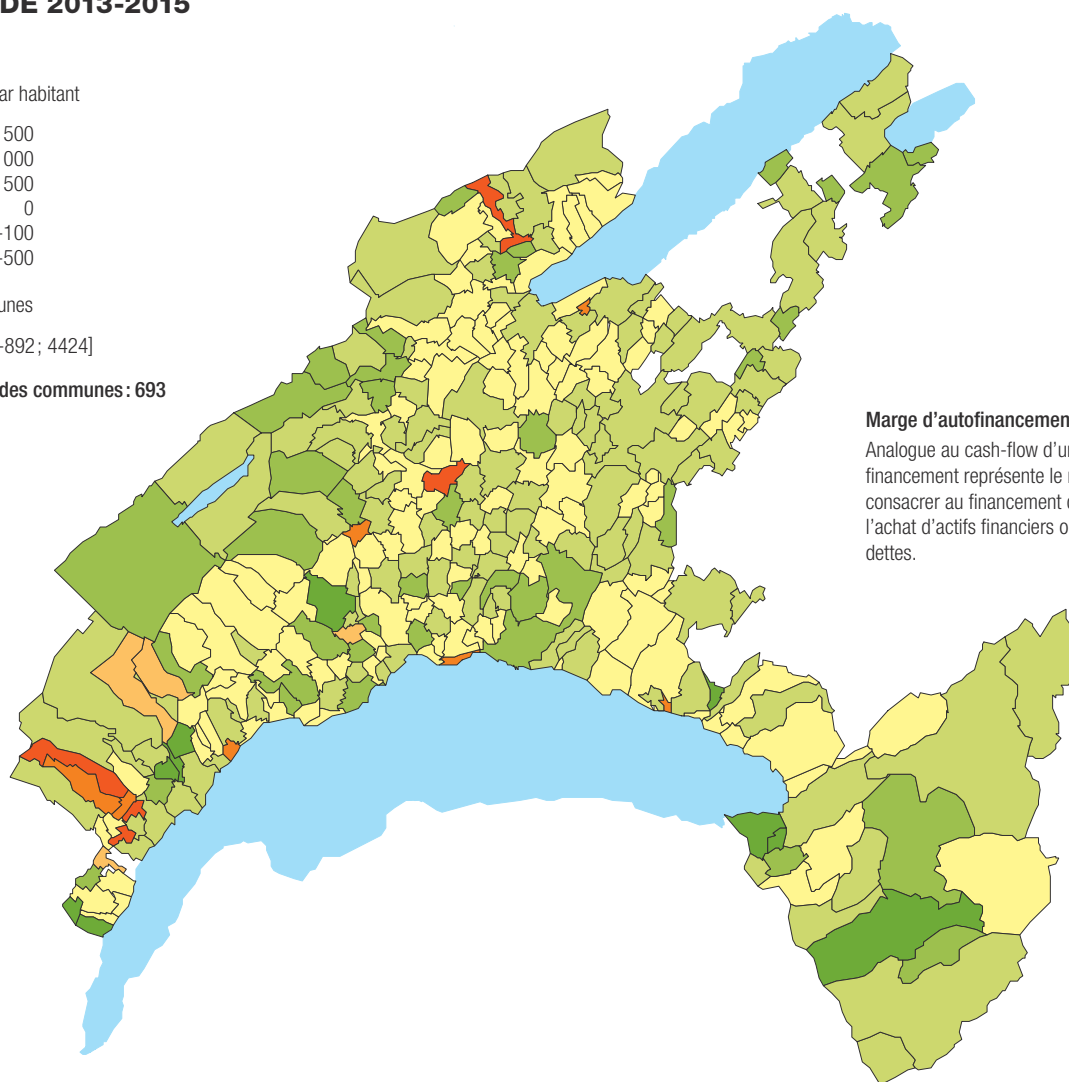
En francs par habitant



309 communes

Min-max: [-892; 4424]

Ensemble des communes: 693



#### Marge d'autofinancement

Analogue au cash-flow d'une entreprise, la marge d'autofinancement représente le montant que la collectivité peut consacrer au financement de ses investissements, à l'achat d'actifs financiers ou au remboursement de ses dettes.