

MÉNAGES RÉCEMMENT INSTALLÉS: LE NEUF FACE À L'ANCIEN

En 2022, quelque 21 % des ménages privés vaudois résident dans leur logement depuis moins de deux ans, qu'il soit neuf (2 % des ménages) ou ancien (19 %). Dans le contexte d'essor à la fois démographique et immobilier que connaît le canton, les ménages occupant un logement récent suscitent un intérêt particulier. Fruit d'une analyse inédite, cet article dresse leur portrait en les replaçant dans le cadre plus large des ménages ayant changé de domicile au cours des deux dernières années. Composés le plus souvent d'adultes d'âge actif, seuls ou en couple sans enfant, ils partagent des profils similaires. Toutefois, ceux installés dans le neuf se distinguent en étant plus aisés, un peu plus âgés, plus souvent en famille et logés dans des espaces plus généreux.

Année après année, le canton de Vaud enregistre une progression démographique soutenue, laquelle s'accompagne de la croissance du parc de logements. Dans ce contexte, il est particulièrement intéressant d'examiner les caractéristiques des ménages qui s'installent dans ces habitations nouvellement construites. Qui sont-ils? Se démarquent-ils des autres ménages du canton, et en particulier des autres ménages ayant récemment changé de domicile? Cet article propose un éclairage statistique pour mieux comprendre ces réalités. La première partie s'intéresse à l'ensemble des ménages ayant récemment changé de domicile, qu'ils aient emménagé dans un logement neuf ou ancien. La seconde partie se concentre sur ceux qui ont emménagé dans un logement neuf.

Les résultats ont été obtenus grâce à une analyse inédite mettant en relation différentes sources de données (voir annexe méthodologique en fin d'article). Ils sont présentés sous le label de la statistique expérimentale car les indicateurs qui en découlent sont nouveaux et susceptibles d'évoluer.

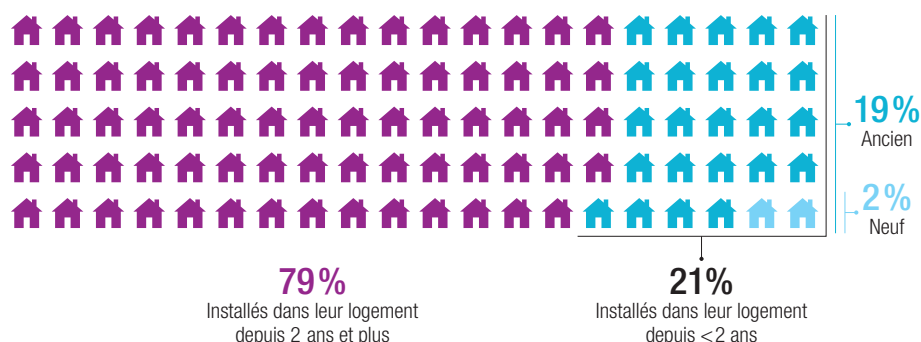
21 % DES MÉNAGES VAUDOIS ONT EMMÉNAGÉ IL Y A MOINS DE DEUX ANS

En 2022, parmi les quelque 370 400 ménages privés vaudois¹, un sur cinq (21 %) réside dans son logement depuis moins de deux ans, qu'il soit neuf ou ancien [F1]. Ce sont les ménages qualifiés ici de « récemment installés », qu'ils aient déménagé à l'intérieur du canton ou qu'ils soient arrivés de l'extérieur. Les 79 % restants occupent leur logement depuis une période plus longue.

CEUX QUI VIENNENT D'EMMÉNAGER: SOUVENT EN DÉBUT DE VIE ACTIVE

Les raisons qui poussent à changer de logement sont multiples, qu'elles relèvent du choix ou de la contrainte: se rapprocher de son lieu de travail ou d'études, réduire ses charges ou encore améliorer son niveau de confort. Certaines étapes clés de la vie, comme le départ du foyer parental, la formation d'un couple ou l'arrivée d'un enfant, sont particulièrement propices aux changements de domicile.

[F1] MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE, VAUD, 2022



Ce sont donc les jeunes adultes et les familles avec de jeunes enfants qui changent le plus fréquemment de domicile: les adultes entre 20 et 44 ans et les enfants de moins de 10 ans sont surreprésentés au sein des ménages récemment installés [F2]. Cela ne signifie pas pour autant que la mobilité résidentielle cesse en prenant de l'âge: des événements comme une séparation ou un changement professionnel peuvent également entraîner un changement de logement. Ces situations se répartissent toutefois tout au long de la vie adulte.

Cette structure par âge plutôt jeune se répercute sur les types de ménage. Parmi les ménages ayant récemment emménagé, la proportion de ménages de personnes seules d'âge actif est plus forte (42 % contre 25 % pour l'ensemble des ménages), tout comme les couples d'âge actif sans enfant (20 % contre 16 %) [F3] [T1]. A l'inverse, les ménages de seniors vivant seuls et de couples

seniors sans enfant sont moins représentés parmi les ménages récemment installés. C'est également le cas des familles avec enfants (28 % contre 35 %). La limite permettant de faire la distinction entre personnes d'âge actif et seniors a été fixée à 65 ans, en se basant sur la personne la plus jeune du ménage (voir définitions).

DANS DE GRANDS BÂTIMENTS ET DE PETITS LOGEMENTS...

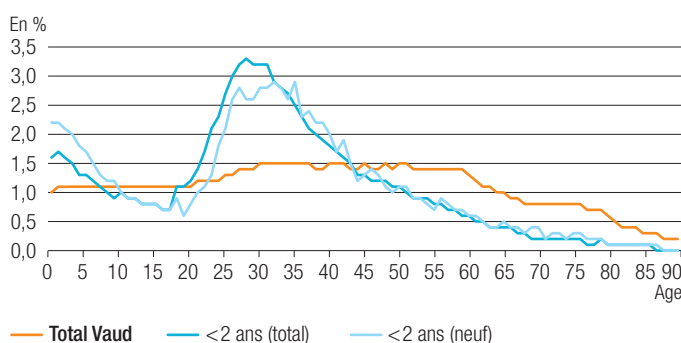
En matière de taille du bâtiment, les ménages ayant récemment changé de logement résident plus fréquemment dans de grands immeubles que la moyenne: 28 % vivent dans des bâtiments de 21 logements ou plus, contre 22 % pour l'ensemble des ménages [F4]. A l'inverse, ils sont nettement moins nombreux à habiter des maisons individuelles (9 % contre 20 %). A noter que ces choix résidentiels ne traduisent pas uniquement des préférences, mais aussi des contraintes liées à la disponibilité et à la typologie du parc immobilier.

Les logements des ménages récemment installés sont en outre sensiblement plus petits que la moyenne vaudoise, ce qui peut être mis en lien avec leur profil puisqu'il s'agit souvent de personnes vivant seules ou de couples sans enfant au début de leur parcours résidentiel. Pour ce qui est du nombre de pièces, les ménages récemment installés sont pro-

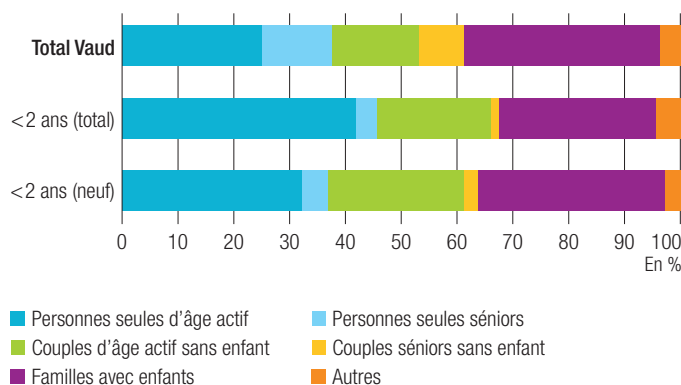
[T1] CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES PRIVÉS ET DE LEUR LOGEMENT, VAUD, 2022

	Ancienneté résidentielle		
	<2 ans (total)	<2 ans (neuf)	Total Vaud
Type de ménage (en %)			
Personnes seules d'âge actif	41,9	32,3	25,1
Personnes seules seniors	3,8	4,7	12,5
Couples d'âge actif sans enfant	20,4	24,3	15,6
Couples seniors sans enfant	1,5	2,5	8,0
Familles avec enfants	28,0	33,5	35,2
Autres	4,4	2,7	3,6
Total	100,0	100,0	100,0
Nombre de logements dans le bâtiment (en %)			
1 (maisons individuelles)	9,2	12,4	19,7
2-5	18,7	15,0	19,1
6-11	21,6	17,4	19,2
12-20	22,3	16,4	20,2
21 et plus	28,2	38,9	21,8
Total	100,0	100,0	100,0
Nombre de pièces (en %)			
1 pièce	13,1	7,3	6,9
2 pièces	25,7	25,2	17,6
3 pièces	30,5	32,2	29,0
4 pièces	18,7	22,0	24,1
5 pièces	7,7	9,7	13,5
6 pièces et +	4,3	3,5	8,9
Total	100,0	100,0	100,0
Surface (en %)			
Moins de 60 m ²	34,3	25,5	21,8
60 à 79 m ²	23,4	23,6	21,7
80 à 99 m ²	17,4	21,0	18,8
100 à 119 m ²	10,1	11,9	12,5
120 à 159 m ²	8,9	10,3	13,8
160 m ² et plus	5,8	7,6	11,3
Total	100,0	100,0	100,0
Surface moyenne (en m²)	80,8	89,3	96,7
Nombre de personnes par logement	1,97	2,15	2,21
Degré d'occupation du logement (en %)			
Occupation faible	28,6	26,5	40,4
Occupation équilibrée	64,5	68,2	51,7
Occupation forte	6,9	5,3	7,9
Total	100,0	100,0	100,0
Taux de propriétaires (en %)	11,6	26,4	29,1

[F2] MEMBRES DES MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE ET L'ÂGE, VAUD, 2022



[F3] MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE ET LE TYPE DE MÉNAGE, VAUD, 2022



portionnellement plus nombreux que la moyenne à résider dans des logements de 1 et 2 pièces (39 % contre 25 % pour l'ensemble des ménages vaudois) et moins nombreux à résider dans des logements de 5 pièces et plus (12 % contre 22 %) [T1]. Quant à la surface moyenne de leur logement, elle est de 81 m² contre 97 m² pour le total des ménages [F5]. Cette moindre surface se vérifie quel que soit le type de ménage, même si la différence est faible pour les familles avec enfants.

...MAIS GÉNÉRALEMENT DE TAILLE ADAPTÉE AU NOMBRE D'HABITANTS

Cependant, un petit logement ne rime pas nécessairement avec une vie à l'étroit. Les ménages récemment installés sont en moyenne plus petits avec 1,97 personne par ménage contre 2,21 pour l'ensemble des ménages privés. L'adéquation entre le nombre de personnes dans un ménage et la taille du logement (en nombre de pièces) peut être mesurée à l'aide du degré d'occupation (voir définitions). Selon cet indicateur, lorsque le nombre de pièces correspond au nombre d'habitants, l'occupation du logement est statistiquement considérée comme « équilibrée » – ce qui ne signifie pas forcément que le logement réponde pleinement aux attentes ou aux besoins ressentis par ses occupants.

Les ménages installés depuis moins de deux ans vivent plus fréquemment que la moyenne dans un logement dont l'occupation est équilibrée (65 % contre 52 % en moyenne) [F6]. En effet, lors d'un changement de domicile, les ménages tendent à choisir un logement correspondant à leurs besoins du moment. À l'inverse, ils se trouvent beaucoup moins fréquemment en situation d'occupation faible (29 % contre 40 %). Celle-ci concerne plutôt les ménages installés depuis plus longtemps, et fait notamment suite au départ des enfants ou à la perte d'un conjoint.

UN NIVEAU DE VIE GLOBALEMENT MOINS ÉLEVÉ QUE LA MOYENNE

Le niveau de vie est mesuré par le potentiel de consommation équivalent (voir définitions). Les membres des ménages installés dans leur logement depuis moins de deux ans présentent, en moyenne, un niveau de vie inférieur à celui de l'ensemble des ménages vaudois [F7]. Ils sont surreprésentés parmi les niveaux de vie les plus faibles et sous-représentés parmi les plus aisés. Cette distribution s'explique en partie par la forte présence de

Définitions

Périmètre: l'univers est ici restreint aux ménages privés de moins de dix personnes et à leurs logements. Les ménages collectifs, les ménages administratifs et les domiciles secondaires ne sont pas inclus.

Ancienneté résidentielle: dans cet article, l'ancienneté résidentielle opère une distinction entre les ménages occupant leur logement depuis moins de deux ans et ceux installés depuis plus longtemps. Parmi les premiers, on distingue ceux qui occupent un logement récemment construit (moins de deux ans, logement considéré comme neuf) ou plus ancien (deux ans et plus, logement considéré comme ancien).

Type de ménage: le type de ménage utilisé ici prend en compte les membres du ménage, leurs liens familiaux et leur âge. Pour distinguer les ménages jeunes (d'âge actif) des ménages de seniors, une limite d'âge a été fixée à 65 ans, en se basant sur l'âge de la personne la plus jeune (hors enfants). Ainsi, un couple sans enfant dont les membres sont âgés de 62 et 68 ans sera classé comme couple d'âge actif sans enfant.

Par ailleurs, la catégorie des familles avec enfants inclut les familles monoparentales et recomposées, ainsi que les ménages comptant des enfants adultes.

Niveau de vie: le niveau de vie est mesuré par le potentiel de consommation équivalent. Cet indicateur rend compte des moyens financiers dont disposent les ménages pour subvenir à leurs besoins en considérant l'ensemble de leurs revenus, une fraction de leur fortune et en ôtant une partie de leurs dépenses obligatoires (cotisations sociales, impôts et primes d'assurance-maladie). Pour permettre la comparaison, cet indicateur est ajusté à la taille des ménages en utilisant une échelle d'équivalence et représente le niveau de vie de chaque membre d'un ménage si elle ou il vivait seul-e.

Degré d'occupation du logement: le degré d'occupation du logement est réparti en trois catégories:

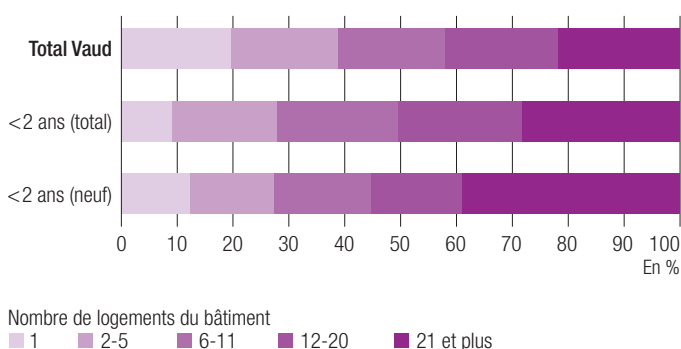
- Occupation faible: le logement compte au moins deux pièces de plus que d'occupants.
- Occupation équilibrée: le nombre de pièces est égal ou supérieur d'une unité au nombre d'occupants.
- Occupation forte: le logement compte moins de pièces que d'occupants.

Cette catégorisation est une simplification des définitions établies à l'échelon international par Eurostat.

Unités spatiales statistiques de base de deuxième niveau

(USPAT2): les unités spatiales statistiques de base de deuxième niveau, créées par l'Office fédéral de la statistique en juin 2024, découpent l'ensemble du territoire suisse en zones d'environ 10 000 habitants (73 dans le canton de Vaud) respectant les limites cantonales. Leur délimitation, souvent fondée sur des repères cantonaux, comme les anciens districts vaudois, permet une analyse plus fine que celle des districts actuels. Le regroupement des petites communes facilite en outre la lecture des cartes. Dans le canton de Vaud, seules les communes de Lausanne et d'Yverdon-les-Bains sont subdivisées en quartiers.

[F4] MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE ET LA TAILLE DU BÂTIMENT, VAUD, 2022



jeunes adultes, période de vie où les revenus et la fortune sont structurellement plus modestes.

DES MÉNAGES MOINS SOUVENT PROPRIÉTAIRES DE LEUR LOGEMENT

Les ménages ayant récemment emménagé sont, en moyenne, moins souvent propriétaires de leur logement que l'ensemble des ménages vaudois (12 % contre 29 %) [F8]. Comme pour le niveau de vie, cela s'explique entre autres par leur profil (beaucoup de jeunes adultes). En début de vie active, les conditions nécessaires à l'achat d'un logement, tant sur le plan du revenu que du patrimoine, ne sont souvent pas encore réunies.

CONTRASTES ENTRE CENTRES ET PÉRIPHÉRIE

Sur le plan spatial, la répartition des ménages ayant récemment changé de logement met en évidence une certaine polarisation entre zones urbaines et rurales, le découpage utilisé ici étant les unités spatiales statistiques de base de deuxième niveau (voir définitions) [F9]. Les ménages nouvellement installés sont davantage présents dans la région lausannoise et dans l'est vaudois, ainsi qu'à Morges et à Yvonand où les proportions dépassent la moyenne cantonale (21 %). A l'inverse, ils sont proportionnellement moins nombreux dans une grande partie des territoires moins urbanisés, avec des taux particulièrement bas dans la Broye et en Lavaux. Cette dynamique reflète une mobilité résidentielle plus

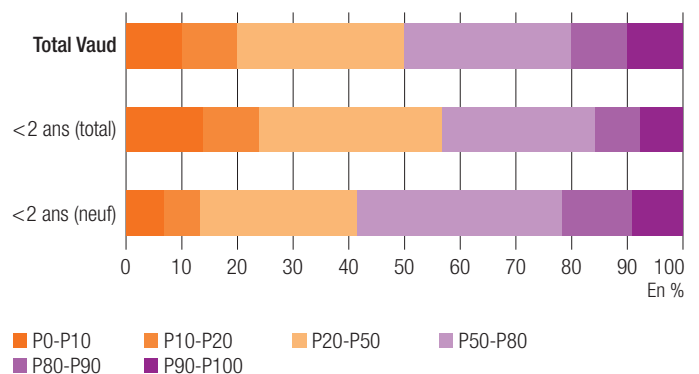
marquée dans les centres, souvent liée à la présence accrue de jeunes adultes et de ménages en transition (installation, séparation, adaptation à une nouvelle étape de vie, etc.).

LOGEMENTS NEUFS: DAVANTAGE DE FAMILLES

Après avoir examiné, dans la première partie de cet article, l'ensemble des ménages récemment installés, la deuxième partie propose un focus sur les ménages ayant emménagé dans un logement neuf, afin d'identifier les spécificités liées à l'entrée dans un bien nouvellement construit. Les logements considérés ici comme récents sont ceux construits au cours des deux années précédant la date de référence. Ils représentent 2 % des ménages privés du canton en 2022 [F1].

Bien que globalement plus jeunes que la moyenne vaudoise, les membres des ménages installés dans un logement neuf sont un peu plus âgés que ceux ayant emménagé dans un logement plus ancien [F2]. En outre, les enfants sont proportionnellement plus

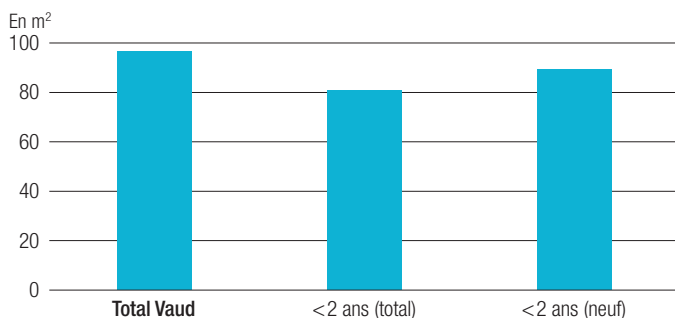
[F7] DISTRIBUTION DU NIVEAU DE VIE SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE, VAUD, 2022



Comment lire : ce graphique montre comment les membres des ménages se répartissent selon leur niveau de vie en fonction de leur ancienneté dans le logement. Chaque barre est divisée en tranches dont les bornes correspondent aux percentiles de niveau de vie dans l'ensemble de la population. Les seuils P10, P50, etc. indiquent les points de coupe : par exemple, P10 correspond au niveau de vie en dessous duquel se situent les 10 % les plus modestes.

Exemple de lecture : parmi les ménages occupant un logement neuf, les classes supérieures de niveau de vie ($\geq P80$) sont légèrement surreprésentées par rapport à l'ensemble des ménages vaudois. A l'inverse, les plus modestes ($\leq P20$) y sont sous-représentées. Cette répartition suggère que les logements neufs sont probablement plus chers et qu'ils requièrent plus de ressources financières.

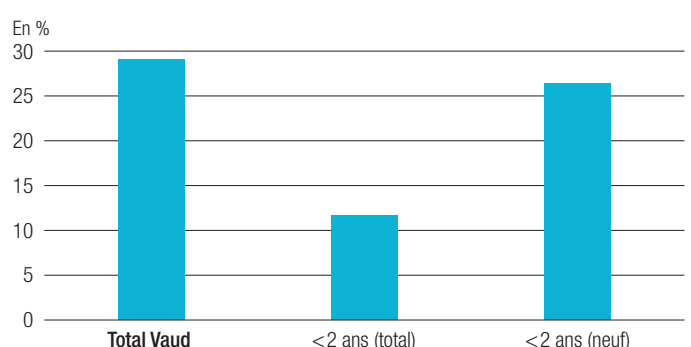
[F5] MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE ET LA SURFACE MOYENNE DU LOGEMENT, VAUD, 2022



[F6] MÉNAGES PRIVÉS SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE ET LE DEGRÉ D'OCCUPATION, VAUD, 2022



[F8] TAUX DE PROPRIÉTAIRES SELON L'ANCIENNETÉ RÉSIDENTIELLE, VAUD, 2022



nombreux. Cela se reflète sur la typologie des ménages : on y trouve moins de ménages de personnes d'âge actif vivant seules (32 % contre 42 %), mais davantage de familles avec enfants (34 % contre 28 %) [F3]. De plus, la proportion de couples d'âge actif sans enfant y est plus élevée (24 % contre 20 %). Autrement dit, les ménages vivant dans des logements récents semblent davantage engagés dans une phase d'installation durable, caractérisée par la vie en couple et la constitution d'une famille, que les ménages ayant récemment emménagé dans un logement plus ancien.

SOUVENT DANS DE GRANDS BÂTIMENTS

Pour ce qui est des caractéristiques de leur lieu de vie, les ménages vivant dans des logements neufs résident plus souvent dans de grands immeubles, soit ceux comptant 21 logements ou plus : 39 % y vivent, contre 28 % pour les ménages vivant dans des logements plus anciens. En outre, leur présence est moindre dans les maisons individuelles [F4]. Cela n'est pas surprenant au vu de la tendance, toujours plus marquée ces dernières années, à densifier le tissu urbain. Cette densification passe notamment par la construction de grands bâtiments au détriment des maisons individuelles, désormais moins présentes dans le paysage résidentiel.

DES CONDITIONS DE LOGEMENT PLUS SPACIEUSES DANS LES LOGEMENTS NEUFS

En termes de taille de logement, les ménages installés dans des logements neufs bénéficient de conditions plus généreuses que ceux récemment installés dans un logement ancien. Ils vivent moins souvent dans des logements d'une pièce - ce qui n'est pas

C'est quoi la statistique expérimentale ?

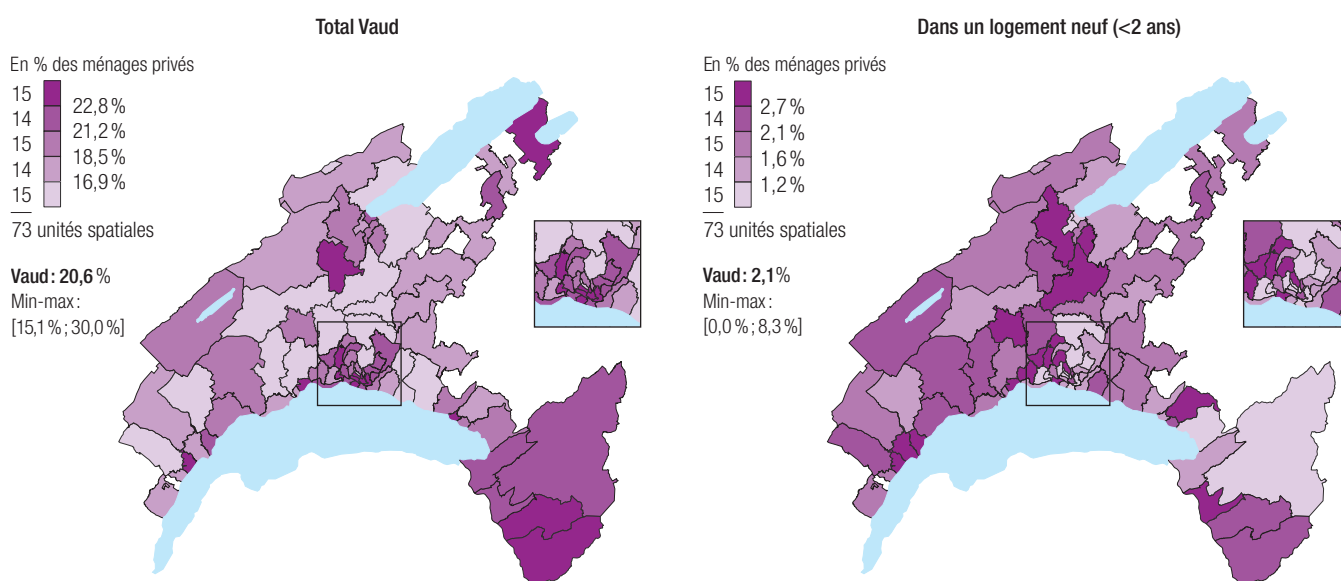
La statistique expérimentale complète les produits de statistique classique en proposant des projets d'innovation qui font intervenir des nouvelles méthodes, de nouvelles sources de données ou qui présentent des résultats novateurs. Elle offre un espace d'expérimentation qui permet également de faire preuve de réactivité et de souplesse dans le processus de diffusion ainsi que de solliciter les retours du public.

Contrairement aux produits de statistique classique, les produits issus de la statistique expérimentale présentent un potentiel de maturité et ils peuvent être amenés à évoluer dans le temps. Pour faciliter l'interprétation, chaque publication s'accompagne d'une description des limites et incertitudes.

étonnant puisqu'ils comptent une moindre proportion de personnes vivant seules - mais davantage dans des logements de trois pièces ou plus [T1]. C'est d'ailleurs parmi ces ménages que la part de logements de trois pièces atteint son niveau le plus élevé.

La tendance à davantage d'espace se confirme en termes de surface moyenne : 89 m² pour les ménages vivant dans un logement neuf contre 81 m² pour ceux récemment installés dans les logements plus anciens [F5]. Les pièces sont généralement plus grandes : à nombre de pièces égal, les logements des ménages installés dans un bien neuf sont, en moyenne, toujours plus spacieux que ceux des ménages résidant dans un

[F9] MÉNAGES PRIVÉS INSTALLÉS DANS LEUR LOGEMENT DEPUIS MOINS DE DEUX ANS, PAR USPAT2¹, VAUD, 2022



Comment lire : les seuils entre les classes correspondent aux quintiles, qui découpent en cinq parts égales les unités spatiales triées dans l'ordre croissant des valeurs. La couleur la plus foncée montre les 20 % des unités avec les valeurs les plus élevées, soit, pour la carte de gauche, avec au moins 22,8 % de ménages installés dans leur logement depuis moins de deux ans, et, pour la carte de droite, avec au moins 2,7 % de ménages vivant dans un logement neuf. La couleur la plus claire montre les 20 % des unités avec les valeurs les plus faibles.

¹ Unités spatiales statistiques de base de deuxième niveau (USPAT2).

logement plus ancien (nouvellement installés ou non). Par exemple, un ménage occupant un trois pièces récent bénéficie de 81 m², contre 77 m² dans les logements plus anciens et 78 m² en moyenne vaudoise.

En ce qui concerne le degré d'occupation du logement, les valeurs pour les ménages occupant des logements neufs sont proches de celles observées auprès des ménages récemment installés dans les logements plus anciens: la part de ceux se trouvant dans une situation dite équilibrée est de 68 % contre 65 % [F6]. C'est donc le fait d'avoir récemment emménagé qui est déterminant pour ce qui est de l'adéquation entre taille du ménage et taille du logement, plutôt que l'ancienneté du logement. On observe une relation de réciprocité entre les attributs des logements neufs et les ménages qui les occupent. Les premiers façonnent les seconds, qui à leur tour modèlent l'offre.

UN NIVEAU DE VIE ÉLEVÉ DANS LES LOGEMENTS RÉCENTS

Le profil des membres des ménages occupant un logement neuf est associé à une situation économique généralement plus favorable que celui des membres des ménages récemment installés dans des logements plus anciens. Leurs membres sont surreprésentés parmi les catégories les plus aisées et affichent le niveau de vie médian le plus élevé des groupes étudiés [F7]. Ce phénomène s'explique aisément: les logements neufs, généralement plus coûteux, sont souvent occupés par des ménages au pouvoir d'achat élevé. A l'inverse, le profil des membres des ménages récemment installés dans des logements plus anciens, avec davantage de jeunes adultes, contribue à expliquer leurs ressources économiques globalement plus modestes. Ce contraste illustre les liens étroits entre structure résidentielle et inégalités économiques.

Toutefois, il faut nuancer ce constat: certains logements neufs, notamment ceux relevant de l'utilité publique – comme dans le projet des Plaines-du-Loup à Lausanne – sont également accessibles aux ménages au niveau de vie plus modeste.

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES DANS LE NEUF QUE DANS L'ANCIEN

Pour ce qui est de l'accession à la propriété, les ménages résidant dans des logements neufs sont plus souvent propriétaires de leur logement. Ils sont deux fois plus nombreux que parmi les ménages ayant récemment emménagé dans des logements plus anciens (26 % contre 12 %), ce qui est lié à leur niveau de vie globalement plus élevé [F8]. La part de propriétaires reste toutefois inférieure à la moyenne cantonale (29 %).

ACCÈS CONTRASTÉ AUX LOGEMENTS NEUFS SELON LES RÉGIONS

La répartition géographique des ménages récemment installés dans un logement neuf reflète directement l'activité de construction récente [F9]. Certaines communes où se sont achevés d'importants projets immobiliers ces dernières années, comme Morges avec le Quartier des Halles, ou Gland, avec celui de La Combaz, affichent des taux supérieurs à 4 %, contre 2 % en moyenne vaudoise. A l'inverse, les communes d'Ecublens ou de Chavannes-près-Renens restent en dessous de 1 %. A noter que ces résultats peuvent être très fluctuants d'une année à l'autre. A Lausanne, la situation est contrastée: certains quartiers comme Bosson/Blécherette (avec le projet des Plaines-du-Loup) présentent des valeurs élevées, tandis que Maupas/Valency ou Sous-Gare - Ouchy/Monchoisi enregistrent des taux très faibles. Ces disparités s'expliquent par des dynamiques spécifiques à chaque région, comme la disponibilité foncière, les politiques d'aménagement du territoire ou l'aboutissement de grands projets immobiliers.

¹ Total de référence: OFS, STATPOP, 2022.

Source des données: StatVD, Base de données socioéconomique vaudoise (BDSEV). StatVD/DGTL, Registre cantonal des bâtiments (RCBat).



Pour en savoir plus...

- La durée de construction s'allonge. Numerus 7/2023
- Atlas statistique, cartes sur le niveau de vie par commune
- StatVD: Statistique expérimentale



Statistique Vaud est signataire de la Charte de la statistique publique de la Suisse et s'engage notamment à respecter les principes fondamentaux d'indépendance, d'objectivité et de transparence.

Pour étudier les ménages et les caractéristiques des logements qu'ils occupent, Statistique Vaud a réalisé un appariement des données du Registre cantonal des bâtiments et de la Base de données socioéconomique vaudoise (BDSEV). Cette dernière apparie des données anonymisées provenant de plusieurs sources administratives, principalement des données démographiques, fiscales ainsi que des informations issues des prestations sous condition de ressources. Elle permet notamment d'obtenir des informations sur le niveau de vie des membres des ménages et le statut d'occupation (propriétaire ou non de sa résidence principale).

Plusieurs analyses présentées dans ce Numerus sont novatrices, en particulier le croisement des caractéristiques des bâtiments et des logements avec des variables socioéconomiques issues de la BDSEV ainsi que la construction de l'indicateur d'ancienneté résidentielle. Au vu de ces nouveautés, cette étude est présentée sous la bannière de la statistique expérimentale. Cela signifie que les résultats pourraient par exemple évoluer selon des adaptations de méthodes, toutefois sans impact significatif sur la solidité des conclusions. Cette annexe décrit ces méthodes et les possibles développements futurs.

ENJEUX MÉTHODOLOGIQUES ET PISTES D'ÉVOLUTION

Appariement de la BDSEV avec le Registre des bâtiments	Dans le cadre de cette étude, les données de la BDSEV ont été appariées avec celles du Registre cantonal des bâtiments, permettant de croiser les caractéristiques des logements avec celles des ménages qui les occupent. Cet appariement a rendu possible le calcul d'indicateurs tels que l'ancienneté résidentielle ou le taux de propriétaires. Ces indicateurs, nouveaux ou peu exploités jusqu'ici, sont appelés à évoluer.
Identification des mouvements des ménages	L'ancienneté résidentielle permet d'identifier les ménages privés installés depuis moins de deux ans dans leur logement, qu'ils résident dans un bien neuf ou ancien. Cet indicateur a été construit en plusieurs étapes. Dans un premier temps, la localisation du logement au 31 décembre de l'année de référence est relevée pour chaque personne, puis comparée à celle des deux années précédentes. Un changement de lieu indique un mouvement résidentiel. Dans un second temps, ces données individuelles sont agrégées au niveau des ménages. Cette méthode inédite pourrait être affinée et précisée afin de prouver sa robustesse.
Identification des nouveaux logements	Les logements considérés comme neufs dans cette analyse sont ceux dont la date de construction renseignée dans le Registre cantonal des bâtiments (date de fin de travaux) est inférieure à deux ans par rapport à la date de référence. Cette limite à deux ans est utilisée dans les statistiques fédérales sur le logement. Ce choix méthodologique pourrait être ajusté selon les objectifs d'analyse. Par ailleurs, bien que la qualité des données du Registre cantonal des bâtiments soit excellente (moins de 1 % de valeurs manquantes), des améliorations restent possible concernant la précision de l'année de construction.
Taux de propriétaires	Le taux de propriétaires présenté dans cet article provient de la BDSEV. Il diffère légèrement du taux généralement publié, calculé à partir du Relevé structurel, enquête par échantillonnage de l'Office fédéral de la statistique. Le taux BDSEV indique une valeur proche de celui issu du Relevé structurel. De futures exploitations permettraient de consolider la validité et la fiabilité de cet indicateur et pourraient conduire à des ajustements méthodologiques.
Analyses spatiales	Les résultats des analyses spatiales réalisées dans le cadre de cet article doivent être interprétés à la lumière d'une certaine variabilité temporelle. La construction de logements connaît en effet de fortes fluctuations d'une année à l'autre. A l'échelle cantonale, ces variations restent généralement modérées, mais elles peuvent s'avérer plus marquées à des niveaux spatiaux plus fins, tels que les unités spatiales statistiques de base de deuxième niveau (USPAT2). Une reconduction de ces analyses sur plusieurs années permettrait de mieux distinguer les effets structurels des effets conjoncturels – et pourrait conduire à des conclusions différentes.

Qu'est-ce que la statistique expérimentale ?

La statistique expérimentale permet de saisir les opportunités offertes par les nouvelles méthodes et sources de données afin de mieux répondre aux besoins des utilisatrices et des utilisateurs. Son développement fait partie des objectifs de Statistique Vaud conformément au Programme de législation 2022-2027 de l'Etat de Vaud et en accord avec les principes de la Charte de la statistique publique de la Suisse.

La statistique expérimentale regroupe des projets d'innovation faisant intervenir des nouvelles méthodes, de nouvelles sources de données ou présentant des résultats novateurs. Les produits issus de la statistique expérimentale présentent un potentiel de maturité et ils peuvent être amenés à évoluer dans le temps.



Les avantages de la statistique expérimentale sont multiples et varient selon les projets :

- Compléter les produits de statistique classique en exploitant les possibilités offertes par de nouvelles données ou des méthodes innovantes ;
- Communiquer de nouveaux résultats en faisant preuve d'une réactivité accrue et de souplesse dans le processus de diffusion ;
- Offrir un espace d'expérimentation pour le développement de nouveaux produits statistiques ;
- Susciter les retours du public sur des produits statistiques avec un potentiel d'évolution.

Chaque publication de statistique expérimentale s'accompagne d'une description des limites et des sources d'incertitudes spécifiques au projet ainsi que d'un complément méthodologique pour aider à l'interprétation des résultats. Les projets qui entrent dans cette définition sont clairement identifiables grâce à un logo spécifique.