

# Liens entre l'occupation des grands logements et leur ancienneté

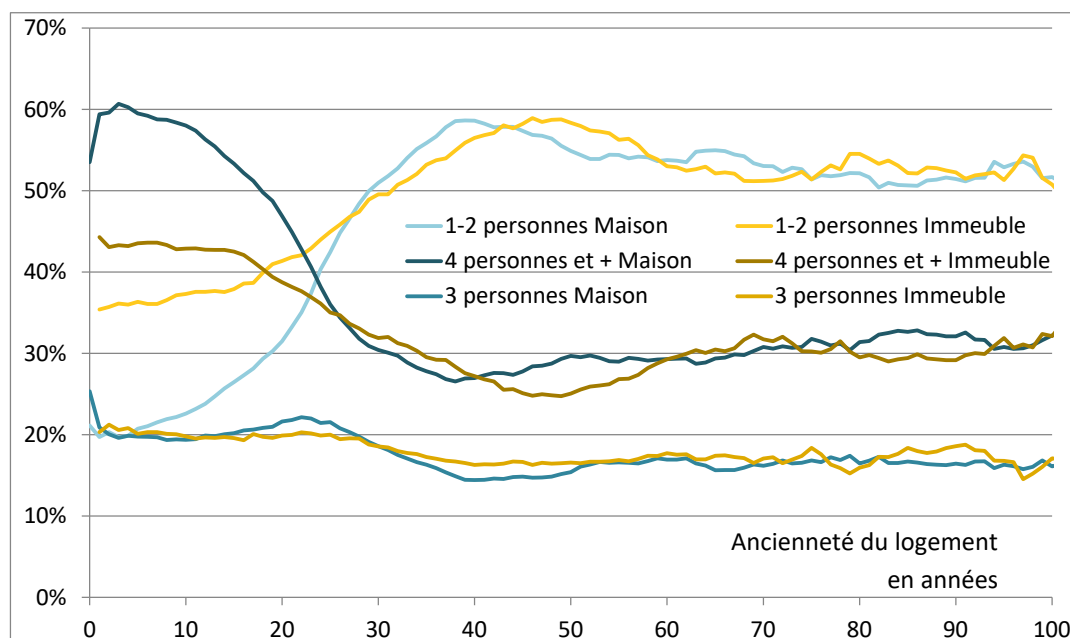
Eléments en complément de l'article Numéros 11-2018, *La deuxième vie des logements de plus de 40 ans*  
[http://www.stat.vd.ch/Data\\_Dir/ElementsDir/8848/2/F/Numerus-11-2018.pdf](http://www.stat.vd.ch/Data_Dir/ElementsDir/8848/2/F/Numerus-11-2018.pdf)

Aurélien Moreau, Statistique Vaud, mars 2019

Ainsi que l'article en question l'indique, « l'ancienneté d'un bâtiment joue un rôle sur le profil de ses occupants ». Dans le canton de Vaud, les occupants sont relativement jeunes dans un logement récent (en partie du fait d'un nombre d'enfants important), puis leur âge moyen progresse jusqu'à une ancienneté du logement de 40 ans. Cet âge a tendance à diminuer par la suite pour se rapprocher de l'âge moyen de la population. L'article indique aussi que le nombre d'occupants d'un logement ne dépend pas (ou peu) de son ancienneté pour les logements de une à trois pièces. L'ancienneté joue en revanche un rôle sur le nombre d'occupants pour les logements de quatre pièces ou plus. Des résultats plus détaillés que dans l'article Numerus sont présentés ici concernant ces grands logements.

Ainsi, ces grands logements de quatre pièces ou plus sont fréquemment occupés, lorsqu'ils sont récents, par des ménages de quatre personnes ou plus (voir Figure 1). C'est le cas de plus de 50% des maisons et de plus de 40% des logements en immeuble.

**Figure 1 - Répartition de la taille des ménages dans les logements de 4 pièces ou plus, selon l'ancienneté et le type de bâtiment (maison / immeuble), Vaud, 2017**



Cette proportion de ménages nombreux (quatre personnes ou plus) progresse dans les maisons pour atteindre un maximum lorsque son ancienneté est comprise entre 1 et 10 ans. Près de 60% des ménages y résidant comptent quatre personnes ou plus. Il s'agit de familles qui se sont entièrement constituées. Par la suite, maisons comme immeubles voient leur nombre d'occupants diminuer avec l'ancienneté de construction : les enfants quittent le foyer, des divorces ont lieu, puis des décès. Des déménagements ont

lieu, mais même avec de nouveaux emménagements dans ces logements, la part des ménages nombreux n'augmente plus – elle se stabilise autour de 30% pour des logements de plus de 30 ans.

Un certain nombre d'autres constats s'impose :

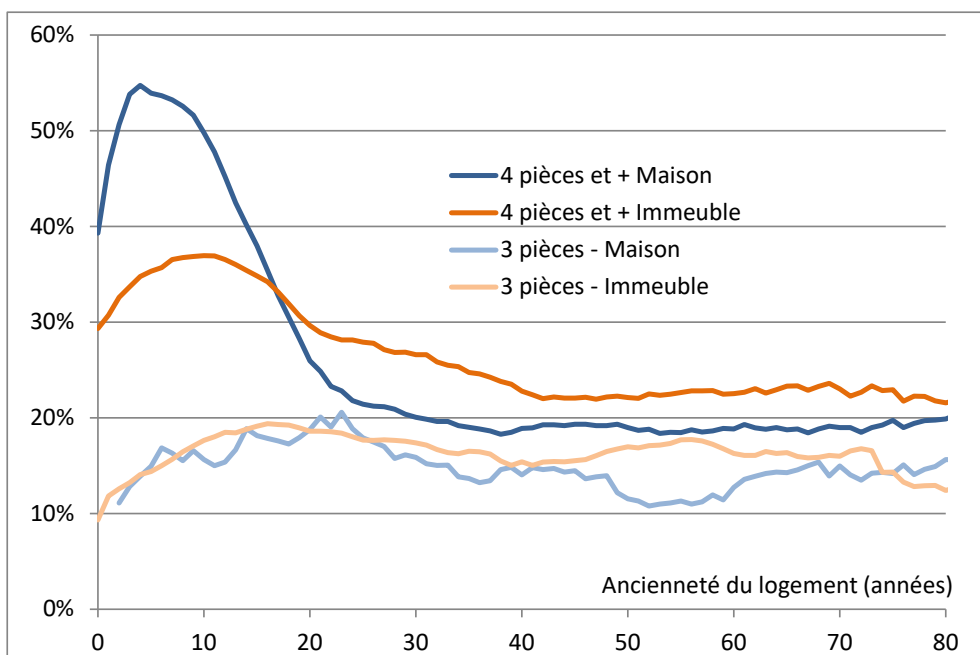
- L'occupation des grands logements en maison et en immeuble diffère relativement peu, sauf au cours des 25 premières années d'ancienneté du logement : les maisons récentes accueillent plus de grands ménages et moins de petits ménages que les logements. Après ces 25 premières années, le profil d'occupation des grands logements en maison et immeuble est extrêmement proche. Le nombre moyen d'occupants de ces grands logements est alors identique dans les maisons et les immeubles.
- Les ménages de trois personnes représentent une part faible (15-20%) des occupants des grands logements et qui dépend très peu de l'ancienneté du logement : cette part est très stable.
- La part des petits ménages dans les grands logements progresse fortement avec l'ancienneté du logement, de façon inverse à celle des grands ménages. Dans les maisons, marquées par une part importante de propriétaires, une fois les enfants partis, le noyau familial (les « parents ») reste. Mais ce constat est également valable dans les immeubles, même si la part de propriétaires est faible.
- Dans les grands logements de plus de 25 ans, la part des ménages d'une ou de deux personnes est majoritaire. Le statut de propriétaire, pour les maisons, et la hausse continue des loyers, pour les immeubles, expliquent certainement que les noyaux familiaux évoqués précédemment ont peu intérêt à (ou ne peuvent pas) changer de logement, et ce même si le besoin d'un logement de taille adaptée se fait sentir.
- Un parc de maisons fait l'objet d'une évolution plus tranchée, en termes de nombre d'occupants, qu'un parc d'immeubles : à nombre de logements identiques, le premier comptera plus de 15% d'occupants en plus mais après 25 ans ils en compteront autant (si les tendances esquissées ici sont durables). Le nombre d'occupants d'un parc récent de 1000 maisons de 4 pièces et plus est de près de 4000 personnes, contre 3400 dans un parc de logements d'immeubles. Il passe à 3000 personnes lorsque l'ancienneté est de 30 ans ou plus (parc de maisons comme d'immeubles).
- Les tendances de la part des grands ménages (quatre personnes ou plus) et de la part des petits ménages (une ou deux personnes) selon l'ancienneté des logements, sont ainsi symétriques, quel que soit le type de bâtiment

Les immeubles présentent l'avantage, relativement aux maisons, d'héberger un nombre d'occupants plus stable dans le temps. Leur structure par âge est également plus stable : le renouvellement de la population y est plus important.

La Figure 2 indique, en complément, que la part des grands logements abritant des enfants d'âge scolaire est plus importante dans les immeubles, sur le long terme. La planification scolaire d'une commune dépend ainsi du parc de logements qui s'y trouve. Les maisons accueillent plus fréquemment des enfants en âge scolaire que les appartements dès lors que l'ancienneté de construction est inférieure à 17 ans, pour les logements de 4 pièces et plus. L'écart est très important pour les logements qui ont 3-4 ans d'ancienneté : un tiers des grands logements en immeuble abritent des enfants d'âge scolaire, contre plus de 50% des maisons. Mais dès lors que la construction date de 17 ans ou plus, un appartement moyen hébergera plus souvent d'enfants d'âge scolaire qu'une maison (logements de quatre pièces et plus). La part de logements accueillant des enfants d'âge scolaire diminue dans les deux types de bâtiment (très fortement concernant

les maisons) puis se stabilise dès que l'ancienneté dépasse 40 ans. L'évolution est à nouveau très tranchée dans les maisons. Le vieillissement des familles restant souvent sur place a un impact fort.

**Figure 2 – Proportion de logements habitant des enfants d'âge scolaire selon l'ancienneté et le type de bâtiment (maison / immeuble), Vaud, 2017**



En comparaison, parmi les logements de trois pièces, maisons comme immeubles abritent une population d'âge scolaire similaire quelle que soit l'ancienneté. La part de logements de trois pièces hébergeant des jeunes à scolariser a plutôt tendance à augmenter avec l'ancienneté, jusqu'à une ancienneté de 15-20 ans, puis à se stabiliser.