

## LOGEMENTS: 38 M<sup>2</sup> EN MOYENNE POUR LES CITADINS VAUDOIS

A fin 2019, le parc immobilier du canton de Vaud comprend 416 200 logements répartis dans 135 400 bâtiments à usage d'habitation. Densément construites, les seize villes vaudoises comptent pour un quart des bâtiments mais pour la moitié des logements. Le parc immobilier du canton est surtout constitué de maisons individuelles et de petits immeubles. Seuls 3% des bâtiments (3500 objets) sont de grands immeubles. Le parc est relativement ancien: 53% des bâtiments ont été construits avant 1971 et ont donc plus de 50 ans. La surface moyenne des logements se monte à 95 m<sup>2</sup>, soit 43 m<sup>2</sup> par personne. Celle-ci est moins élevée dans les villes que dans les autres communes (38 m<sup>2</sup> contre 47 m<sup>2</sup>).

Le parc immobilier du canton de Vaud comprend 416 200 logements répartis dans 135 400 bâtiments à usage d'habitation en 2019. Un quart (24%) des bâtiments à usage d'habitation sont situés dans les seize communes vaudoises ayant le statut de ville selon l'OFS<sup>1</sup>. Plus densément construites que les autres communes, elles concentrent près de la moitié (49%) du parc de logements et 47% de la population vaudoise (respectivement 76% des bâtiments d'habitation, 51% des logements et 53% de la population pour les autres communes).

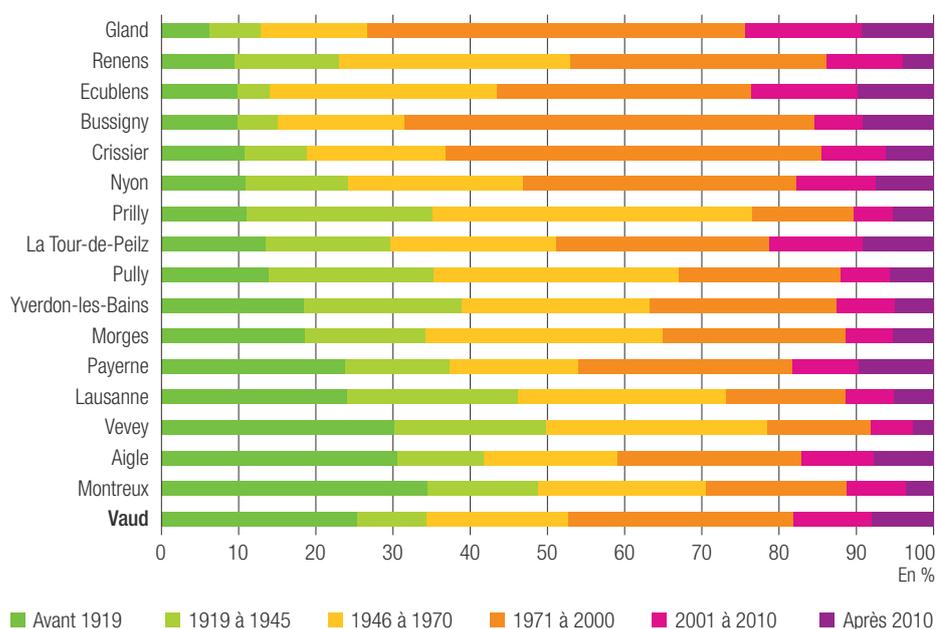
### PEU DE GRANDS IMMEUBLES, MAIS BEAUCOUP DE MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE CANTON

De manière générale, dans le canton, la construction de nouveaux logements se fait essentiellement sous forme de bâtiments de petite taille tels que des maisons individuelles ou des petits immeubles (voir typologie). Ainsi, plus de la moitié (55%) des bâtiments à usage d'habitation du parc vaudois (75 100 objets) sont des maisons individuelles et seuls 3% (3500 objets) sont des grands immeubles, c'est-à-dire des bâtiments d'habitation avec 10 logements ou plus et 6 étages ou plus [T1].

Bien que les maisons individuelles ne puissent être considérées comme des bâtiments typiques des villes et qu'elles se situent en majorité en zone rurale, elles ne sont pas totalement absentes du paysage urbain: 17% se trouvent dans les villes (9% du parc immobilier). Dans un certain nombre d'entre elles, leur proportion est même relativement élevée (61% à Bussigny contre 55% en moyenne pour Vaud).

Les grands immeubles se situent quant à eux presque tous dans les villes (neuf sur dix). Plus de la moitié d'entre eux (53%) sont situés dans la seule commune de Lausanne,

### [F1] BÂTIMENTS SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, VILLES VAUDOISES, 2019



où ils regroupent 46% de la population lausannoise. Vevey est une autre ville où une grande partie de la population (50%) vit dans de grands immeubles. A l'autre extrême, on trouve Pully et Payerne avec peu d'habitants dans de ce type de bâtiment (respectivement 6% et 7%).

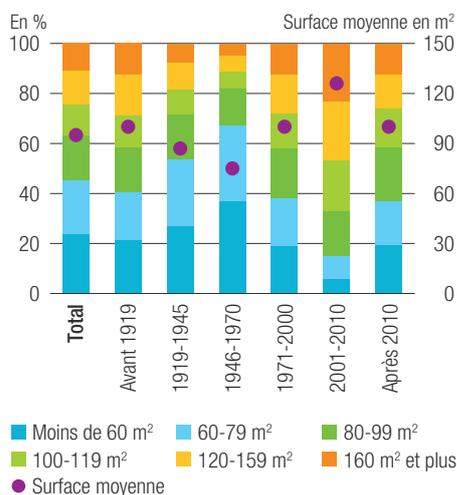
### ANCIENNETÉ PLUS MARQUÉE DANS LES VILLES

Le parc immobilier vaudois est relativement ancien. Plus d'un bâtiment sur deux (71 400 objets) ont été construits il y a 50 ans et 25% ont plus de 100 ans. L'ancienneté est en moyenne plus marquée en ville qu'ailleurs mais elle varie selon les villes: les parcs de Montreux, Aigle et Vevey sont les plus anciens, avec environ un tiers des bâtiments construits avant 1919 (respectivement 36%, 31% et 30%), alors que cette proportion atteint à peine 6% à Gland ou 10% dans des communes autour de Lausanne comme Renens, Ecublens et Bussigny, où l'urbanisation a été plus récente [F1]. La commune de Bussigny s'est développée entre 1971 et 2000 au moment du développement périurbain de Lausanne. La majorité des bâtiments (53%) datent de cette époque,

### [T1] BÂTIMENTS SELON LE TYPE, VAUD, 2019

Type	Nombre	En %
Maisons individuelles	75 082	55,4
Petits immeubles	30 899	22,8
Immeubles moyens	11 650	8,6
Grands immeubles	3 458	2,6
Cas atypiques	14 286	10,6
<b>Total</b>	<b>135 375</b>	<b>100,0</b>

### [F2] LOGEMENTS SELON LA SURFACE ET L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, VAUD, 2019



dont les trois quarts sont des maisons individuelles, ce qui explique la proportion particulièrement élevée de ce type de bâtiment.

### LA SURFACE DES LOGEMENTS VARIE AVEC LE TEMPS

Parmi les logements vaudois, ceux dont la surface habitable est comprise entre 60 et 79 m<sup>2</sup> sont les plus courants. La taille des logements a évolué au cours du temps. Ceux qui ont été construits avant 1919 disposent d'une surface moyenne de 100 m<sup>2</sup>, alors que pendant la période de construction allant de 1946 à 1970, la surface moyenne des logements baisse à 75 m<sup>2</sup> [F2]. A cette période, la plupart des nouveaux logements étaient réalisés dans des immeubles de grande et moyenne taille. A partir de 1971, et de façon encore plus marquée entre 2001 et 2010, la surface des logements augmente à nouveau. C'est le boom de la construction des maisons individuelles, qui ont généralement une grande surface habitable.

Depuis 2010, la tendance change une fois encore. Il y a beaucoup moins de logements de 120 m<sup>2</sup> et plus car la construction de maisons individuelles recule au profit des logements dans les bâtiments de plus grande taille. La demande de petits logements a augmenté en raison notamment du grand nombre de petits ménages et du prix élevé de l'immobilier car les terrains sont de plus en plus rares et donc plus chers. Cela signifie que parmi les logements construits récemment (depuis 2010), 15% se trouvent dans les maisons individuelles, contre 29% au cours de la première décennie du XXI<sup>e</sup> siècle [F3].

### Typologie des bâtiments

Quatre types de bâtiments d'habitation ont été définis en fonction du nombre de niveaux et du nombre de logements :

- **maisons individuelles** : bâtiment exclusivement à usage d'habitation avec un seul logement. Y compris les maisons mitoyennes ou en rangées
- **petits immeubles** : 2 à 3 niveaux, 2 à 12 logements
- **immeubles moyens** : 4 à 5 niveaux, 4 logements ou plus
- **grands immeubles** : 6 niveaux ou plus, 10 logements ou plus.

Les cas restants sont des cas atypiques ou indéterminés (par ex. école ou bâtiment administratif avec un logement de concierge).

### PLUS À L'ÉTROIT DANS LES VILLES

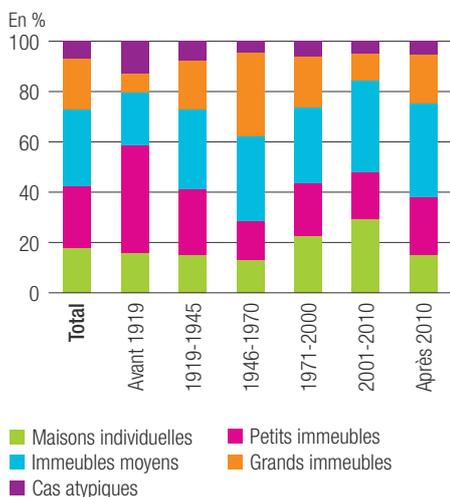
Dans le canton de Vaud, 379 300 personnes (47% de la population) vivent en ville où l'espace disponible pour les ménages est en moyenne plus restreint que dans les autres communes [F4]. Seuls 13% des ménages vivent dans des logements de 120 m<sup>2</sup> ou plus, contre 38% dans les autres communes. Assez logiquement, l'espace disponible dépend fortement de la taille du ménage: les petits ménages vivent en moyenne dans des logements plus petits que les ménages avec plus de personnes. En outre, à taille de ménage égale, les logements tendent à être plus petits en ville. Par exemple, 52% des ménages d'une personne y occupent un logement de moins de 60 m<sup>2</sup> contre 31% dans les autres communes. La surface moyenne par habitant est de 43 m<sup>2</sup> dans le canton. Elle croît avec le nombre de pièces: alors qu'elle est similaire pour les logements de deux à quatre pièces (entre 38 et 40 m<sup>2</sup>), elle augmente à 49 m<sup>2</sup> pour les cinq pièces et à 63 m<sup>2</sup> pour les six pièces et plus. Sans surprise, c'est dans les villes que les habitants sont le plus à l'étroit. Ils disposent en moyenne de 38 m<sup>2</sup> par personne, ce qui, comparé aux autres communes (47 m<sup>2</sup>), représente l'équivalent d'une petite pièce de moins. La commune dans laquelle les habitants ont la plus petite surface habitable à disposition est Renens avec une moyenne de 32 m<sup>2</sup>. Le type de bâtiment a également une influence sur la surface habitable par personne. Elle est nettement plus élevée dans les maisons individuelles que dans les grands immeubles (55 m<sup>2</sup> contre 35 m<sup>2</sup>). | KI

<sup>1</sup> Le canton compte 16 communes avec un statut de ville selon la définition de l'Office fédéral de la statistique qui se base sur des critères de densité et de taille (population et places de travail notamment) : 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, StatBL.



[F3] LOGEMENTS SELON LE TYPE ET L'ÂGE DU BÂTIMENT, VAUD, 2019



[F4] LOGEMENTS SELON LA SURFACE ET LE NOMBRE DE PERSONNES, VAUD, 2019

