

# numerus

courrier statistique  
www.stat.vd.ch  
36<sup>e</sup> année n°2 avril 2019

## SURFACE HABITABLE: LES LOGEMENTS RÉCENTS SONT PLUS GRANDS

*Les quelque 405 000 logements vaudois offrent en moyenne 95 m<sup>2</sup> de surface habitable. Les habitations de 3 pièces sont les plus nombreuses (29 % de l'effectif) et les 4 pièces présentent la plus grande surface habitable cumulée (26 %). Les anciens logements sont en moyenne plus petits, alors que les constructions récentes comportent plus de pièces. De plus, à nombre de pièces égal, les logements modernes sont plus spacieux.*

A fin 2017, le territoire vaudois compte un peu plus de 405 000 logements répartis dans un parc de 132 800 bâtiments à usage d'habitation. Plus de la moitié (52 %) du parc de logements est composé de 3 ou 4 pièces [F1], un peu moins d'un quart (26 %) des logements sont de plus petite taille et les 22 % restants sont plus grands. Seulement 3 % (12 600 objets) des logements comportent plus de 6 pièces et on comptabilise moins de 1260 objets de 10 pièces ou plus.

### UNE SURFACE MOYENNE DE 95 M<sup>2</sup> PAR LOGEMENT

La taille d'un logement peut être définie sur la base du nombre de pièces ou de la surface. A noter que cuisines, salles de bains, toilettes et corridors ne sont pas comptés comme des pièces d'habitation, alors que ces espaces sont compris dans le calcul de la surface habitable.

Un logement vaudois dispose, en moyenne, d'une surface habitable de 95 m<sup>2</sup>. Au niveau des extrêmes, moins de 1 % des logements ont une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et 1 % des objets font plus de 280 m<sup>2</sup>. La surface habitable est étroitement liée au nombre de pièces à disposition et passe de 31 m<sup>2</sup> en moyenne pour les habita-

tions de 1 pièce à 174 m<sup>2</sup> pour les 6 pièces. Néanmoins, à nombre de pièces égal, la surface peut varier sensiblement [F3]. Par exemple, 80 % des 1 pièce présentent une surface comprise entre 20 et 44 m<sup>2</sup>; pour les 2 pièces, cette fourchette va de 40 à 70 m<sup>2</sup>.

Puisque la surface moyenne dépend du nombre de pièces, les grands logements (5 pièces et plus) représentent une part importante de la surface habitable (près de 40 %) malgré le fait qu'ils soient moins courants (environ un logement sur cinq) [F2]. Pour l'anecdote, la surface totale des logements vaudois correspond à environ 5500 terrains de football (3847 hectares) soit environ un centième de la superficie du canton. Un terrain regrouperait en moyenne une septantaine de logements.

### LES ANCIENS LOGEMENTS SONT PLUS PETITS

La taille des logements dépend, entre autres, de l'époque de construction. La surface moyenne des logements construits avant 1970 (86 m<sup>2</sup>) est inférieure à la valeur moyenne du parc (95 m<sup>2</sup>). En revanche, celle des logements plus récents est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et s'élève même jusqu'à 132 m<sup>2</sup> pour les logements construits entre

**1-3** Surface habitable: les logements récents sont plus grands  
» [www.stat.vd.ch/bat\\_log](http://www.stat.vd.ch/bat_log)

**4** Faible participation du «11<sup>e</sup> district»

© 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: Léna Pasche

Rédaction: Thomas Tüscher (TT),  
Alexandre Oettli (AO)

Mise en page: Statistique Vaud

Imprimé en Suisse



**STATISTIQUE VAUD**

Département des finances  
et des relations extérieures

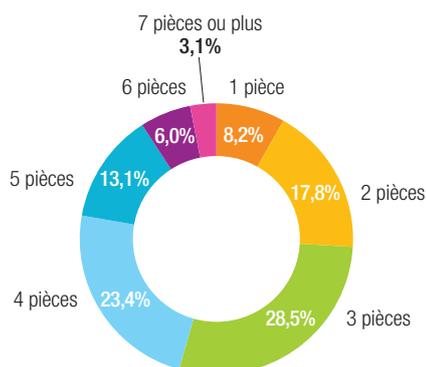
2001 et 2005. Cette différence de superficie s'explique par la prévalence d'habitations de 1 à 3 pièces dans le parc des logements qui datent d'avant 1970 [F5].

En effet, les petits logements sont en majorité de construction plus ancienne. Par exemple, pour les 1 pièce, 67% de leur superficie totale a été bâtie avant 1970 et seulement 7% après 2000, au contraire des logements de 4 à 6 pièces dont plus d'un quart de la superficie totale date d'après 2000.

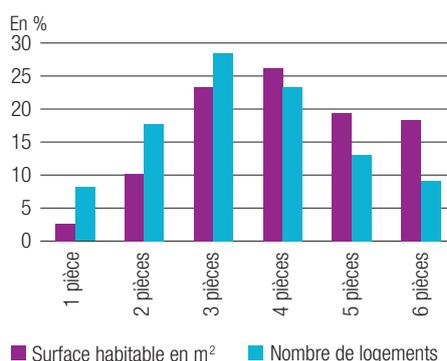
### LOGEMENTS PLUS ÉTROITS DANS LES GRANDS IMMEUBLES

Le type de bâtiments d'habitation a aussi une influence sur la taille des logements. Pour un même nombre de pièces, les logements sont systématiquement plus spacieux lorsqu'ils se trouvent dans des maisons individuelles plutôt que dans des immeubles [F4]. Ces derniers sont principalement destinés au marché de la location. De plus, l'architecte doit réussir à imbriquer au mieux plusieurs logements dans l'enveloppe du bâtiment. Tout cela implique des contraintes sur la surface des logements et, à nombre de pièces égal, tend vers une standardisation. Les villas peuvent plus facilement être modelées aux différents goûts et moyens des propriétaires, ce qui s'exprime par une plus grande disparité des superficies. En outre, au cours des différentes époques de construction, la surface des logements de 1 et 2 pièces est restée relativement stable. Par rapport aux logements construits avant 1970, les 1 pièce bâtis après 2000 sont plus petits d'environ 3 m<sup>2</sup>, alors que les 2 pièces gagnent 5 m<sup>2</sup>. Ces variations restent inférieures au dixième de la surface habitable moyenne pour ces types de logements.

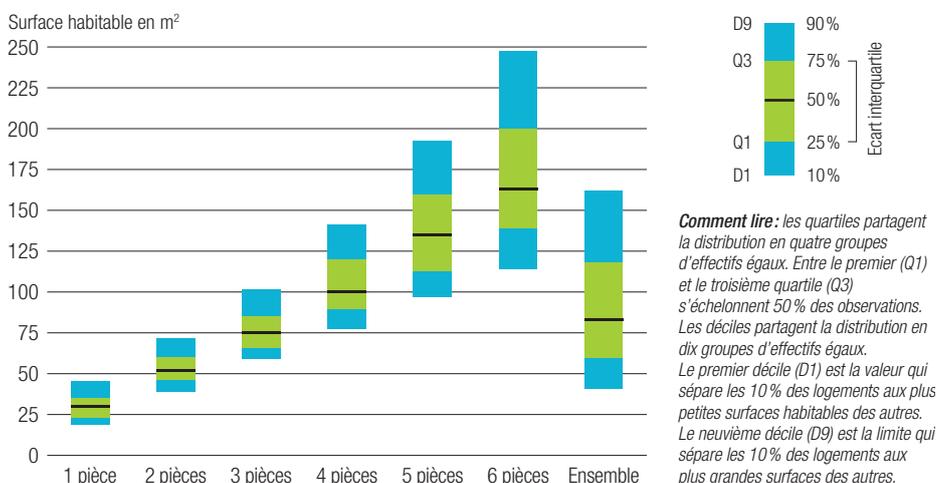
[F1] LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2017



[F2] LOGEMENTS ET SURFACE SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2017



[F3] DISPERSION DES SURFACES DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, VAUD, 2017



**Exemple de lecture :** entre le premier décile (D1) et le neuvième (D9), on observe 80% des logements. Par exemple, 80% des 4 pièces ont une surface habitable comprise entre 80 m<sup>2</sup> et 140 m<sup>2</sup>.

### UN TIERS DE LA SURFACE HABITABLE SITUÉE EN MAISON INDIVIDUELLE

Dans le canton, une même quantité de logements (environ 81 000) sont situés dans des bâtiments de type grands immeubles et dans des maisons individuelles. Toutefois, comme les grands immeubles hébergent une majorité de petits logements de 1 à 3 pièces [F6] et qu'à nombre de pièces égal, la surface des logements y est plus petite [F4], seul 15% de la surface habitable totale est située dans des grands immeubles, contre un tiers pour les maisons individuelles.

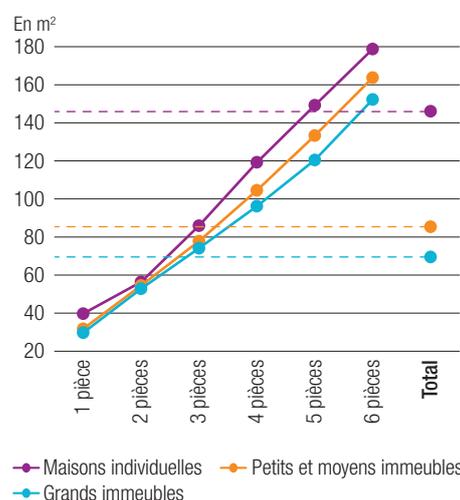
### UNE MAJORITÉ DE 3 ET 4 PIÈCES DANS LE PARC VAUDOIS

Les logements de 3 pièces remportent la palme du plus grand nombre (29% de l'effectif), alors que celle de la plus grande surface habitable cumulée revient aux 4 pièces (26% de la surface) [F2]. Ces logements, le plus souvent présentés comme des logements familiaux, varient sensiblement au niveau de leur superficie. Ainsi, 80% des 3 pièces présentent une surface comprise entre 60 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> [F3]. Pour les 4 pièces, 80% des logements s'inscrivent dans un intervalle de 80 m<sup>2</sup> à 140 m<sup>2</sup>.

### LE 4 PIÈCES REMPLACE LE 3 PIÈCES

Entre les logements construits avant 1970 et ceux bâtis après 2000, les 3 pièces gagnent 10 m<sup>2</sup> de superficie et les 4 pièces 15 m<sup>2</sup>. L'augmentation de la superficie des habitations rend compte de l'évolution des modes de vie et de la configuration de

[F4] SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS, VAUD, 2017



l'habitat. Cuisine, salle à manger et salon se décloisonnent, la salle de bains est mieux équipée et devient un espace de bien-être, parfois même en deux exemplaires avec le modèle de suite parentale, soit une chambre munie de sa propre salle de bains et parfois même d'un dressing.

Le parc des 3 pièces est en moyenne plus ancien que celui des 4 pièces [F5]. Alors qu'une majorité (58%) de la surface totale des 3 pièces a été construite avant 1970, les 4 pièces sont de construction plus récente (57% de leur surface totale bâtie après 1970). Depuis 2000, la préférence est aux 4 pièces: il s'est construit deux fois plus de surface habitable structurée en 4 pièces qu'en 3 pièces.

Contrairement aux 4 pièces, les 3 pièces sont rarement situés dans des maisons individuelles (9% contre 22% pour les 4 pièces) et se trouvent plus souvent dans de grands immeubles (23% contre 14%) [F6]. Depuis 2000, les 4 pièces sont de plus en plus construits dans des immeubles de taille petite ou moyenne (+20%) et de moins en moins souvent dans des maisons individuelles.

## LES GRANDS LOGEMENTS GAGNENT L'ÉQUIVALENT D'UNE PIÈCE

Quant aux grands logements de 5 et 6 pièces, leur surface moyenne est de respectivement 140 et 174 m<sup>2</sup>. Ils partagent plusieurs caractéristiques communes dont celle d'être situés en majorité dans des maisons individuelles [F6]. Une majorité de ces habitations datent d'après 1970 [F5], une période pendant laquelle la construction de villas est à son apogée. Après 2000, le rythme de construction des maisons individuelles baisse, mais leurs surfaces, à nombre de pièces égal, sont en moyenne plus élevées. Les 5 et 6 pièces bâtis après 2000 gagnent respectivement 23 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>2</sup> par rapport à ceux construits avant 1970, soit environ la surface d'une pièce supplémentaire.

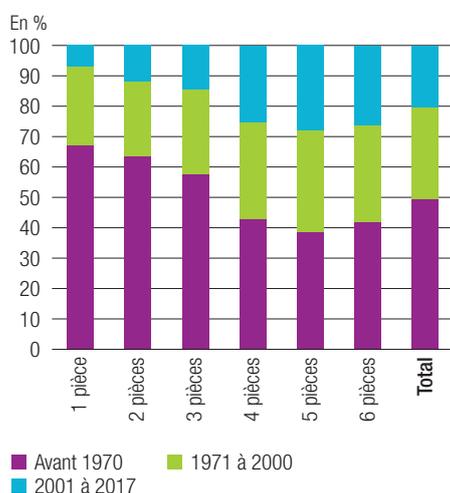
## LOGEMENTS PLUS RÉCENTS DANS LES COURONNES D'AGGLOMÉRATIONS

En termes de répartition spatiale des logements, les caractéristiques varient nettement selon la typologie urbain-rural, illustrant les éléments passés en revue précédemment. Au niveau des communes-centres des agglomérations («espace des centres urbains»), où le bâti est plus ancien, on trouve une majorité de la surface des 1 à 3 pièces alors que les logements de 4 pièces et plus se trouvent pour la plupart en périphérie («espace sous influence des centres urbains») [F7]. C'est en effet dans les couronnes d'agglomérations que se sont construites les maisons individuelles récentes, en général plus vastes. A nombre de pièces égal, la surface moyenne des logements est plus étroite dans les centres urbains et dans les communes rurales («espace hors influence des centres urbains»). | TT

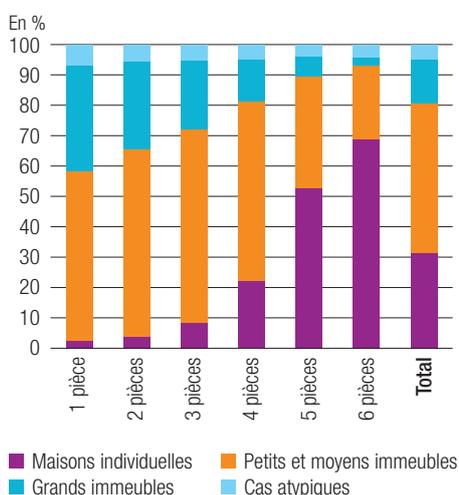
Source des données: OFS, Statistique des bâtiments et des logements.



### [F5] SURFACE HABITABLE SELON L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, VAUD, 2017



### [F6] SURFACE HABITABLE SELON LE TYPE DE BÂTIMENT, VAUD, 2017



## Typologie des bâtiments

Quatre classes de bâtiments d'habitation ont été définies en fonction du nombre de niveaux habitables et du nombre de logements:

- **maisons individuelles:** 1 à 3 niveaux habitables, un seul logement;
  - **petits immeubles:** 2 à 3 niveaux habitables, 2 à 12 logements;
  - **immeubles moyens:** 4 à 5 niveaux habitables, 4 logements ou plus;
  - **grands immeubles:** 6 niveaux habitables ou plus, 10 logements ou plus.
- Les cas restants (atypiques ou indéterminés) ne sont pas pris en compte.

## Espace à caractère urbain

Selon la définition de l'Office fédéral de la statistique, 3 catégories spatiales ont été définies:

- **Espace des centres urbains:** communes-centres des agglomérations;
- **Espace sous influence des centres urbains:** communes des couronnes d'agglomérations;
- **Espace hors influence des centres urbains:** communes rurales, sans caractère urbain.

### [F7] SURFACE HABITABLE SELON LA TYPOLOGIE SPATIALE, VAUD, 2017

