**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2006)

**Heft:** 5

**Artikel:** Aspirations résidentielles et urbanisme durable

**Autor:** Cunha, Antonio Da / Bochet, Béatrice

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-956887

**Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

**Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

**Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

**Download PDF:** 08.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch**

# Aspirations résidentielles et urbanisme durable



**Cet article présente les résultats d'une enquête réalisée sur l'agglomération lausannoise en 2004 à l'Observatoire de la ville et du développement durable (Institut de géographie de l'Université de Lausanne) sur mandat du Service de l'aménagement du territoire du Canton de Vaud (SAT) et du Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), en collaboration avec le Service cantonal de recherche et d'information statistique (SCRIS) qui ont assuré le pilotage de l'étude.**

Durant les dernières décennies, les questions relatives aux comportements résidentiels et à la mobilité intraurbaine ont pris une importance considérable suscitant plusieurs réflexions sur l'évolution démographique des centres et des couronnes des grandes agglomérations ainsi que sur l'adéquation entre offre et demande de logements ou encore sur les modalités d'aménagement de l'espace urbain. Ces réflexions convergent vers une idée simple: le diagnostic et la recherche de solutions d'aménagement durable, efficaces, équitables et écologiques, ne peuvent être dissociés des demandes des habitants et des comportements des acteurs de la production du cadre bâti. En mettant en œuvre une large concertation avec les différents acteurs concernés, il doit être possible d'envisager de nouveaux projets urbains de qualité, capables de satisfaire des segments relativement importants de la demande actuelle et de répondre à la nécessité ressentie par les milieux de l'aménagement de reconstruire la ville dans une visée de maîtrise de l'étalement et de la dépendance automobile.

Dans cette perspective, l'étude que nous avons menée visait plusieurs objectifs: identifier les aspirations résidentielles des ménages dans l'agglomération Lausanne-Morges; analyser les facteurs influençant l'attractivité de l'habitat; explorer le degré de flexibilité des choix résidentiels par rapport au modèle de la maison unifamiliale en milieu périurbain; proposer des pistes de réflexion en matière d'habitat et d'amélioration du cadre de vie en milieu urbain. Nous présentons ici quelques résultats de cette étude fondée sur une enquête réalisée auprès d'un échantillon de 3000 personnes représentatives de la population adulte résidant dans l'agglomération lausannoise. L'enquête par questionnaire a été réalisée dans les cinq zones d'étude couvrant le périmètre de l'agglomération: la ville de Lausanne, le suburbain, le périurbain d'emploi, le périurbain résidentiel et le rurbain (cf. encadré). Le plan de sondage a ensuite été élaboré selon les classes l'âge et le genre selon la méthode des quotas.

## Flexibilité des aspirations et mobilité: les arbitrages centre-périphérie/ individuel-collectif

Les rapports des individus à l'espace urbain et en particulier leurs choix du logement et de cadre de vie sont investis d'aspirations multiples.

**Communes suburbaines:** communes à forte densité de population et d'emploi, caractérisées par une forte proportion de personnes âgées, de personnes d'origine étrangère, de ménages d'une personne et de locataires, avec un bâti ancien.
**Communes péri-urbaines d'emploi:** communes riches, mais présentant une certaine mixité emploi/résidence, elles se distinguent du suburbain par un bâti plus récent, leur parc plus important de «maisons individuelles»; les habitants ayant une formation supérieure, un revenu plus élevé et les ménages à fort taux de motorisation sont bien représentés.
**Communes péri-urbaines résidentielles:** communes à faible densité de population, principalement résidentielles, avec un parc immobilier très récent, une population plutôt jeune et une forte proportion de couples avec enfants, un taux de navetteurs élevé en direction du suburbain et de la ville centre et finalement un taux de motorisation très élevé.
**Communes rurbaines:** communes à très faible densité de population, avec une forte proportion de maisons individuelles (mais moins que dans le périurbain résidentiel), une forte présence des agriculteurs, un taux très élevé de propriétaires, une croissance assez forte entre 1970 et 2000 (mais plus faible que dans le périurbain résidentiel) et la plus faible croissance de population des cinq groupes sur la période 1850-2000.

▶ Professeur
Antonio Da Cunha
▶ Dr. Béatrice Bochet
Maître assistante

Observatoire de la ville et du Développement durable
Institut de Géographie
Université de Lausanne

Les comportements résidentiels et les choix de logement constituent une sorte de métaphore du social confrontant en permanence les aspirations de l'individu, ses désirs et ses rêves avec ses ressources, son statut social et professionnel ainsi que sa situation familiale. En effet, pour déterminer le choix de leurs lieux de résidence, les individus, avec leurs ressources et leurs statuts sociaux particuliers, procèdent à des multiples arbitrages dans lesquels les caractéristiques du logement, avec leurs éléments de coût et confort, jouent un rôle important à côté de l'image des lieux, la qualité du cadre de vie ou l'accessibilité à une multiplicité d'aménités et d'équipements collectifs.

Dans l'agglomération lausannoise environ 20% de la population déclarent vouloir déménager (dont la moitié durant l'année de l'enquête). Dans l'ensemble de l'agglomération, 60% des personnes désirant déménager affirment vouloir habiter dans un immeuble (dont 49% dans un petit immeuble de trois étages maximum) et 29% dans une villa (24,3% dans une villa individuelle et 4,7% dans une villa mitoyenne) (cf. figure 1). Ce n'est ni le logement dans le grand bâtiment, ni la maison individuelle qui sont recherchés par une partie significative des personnes désirant déménager, mais plutôt le logement dans un petit immeuble.

Notons tout de même que 22,9% des personnes interrogées habitent dans une villa. La proportion de ceux qui veulent aujourd'hui habiter une maison individuelle est légèrement supérieure à ce pourcentage (24,3%). Il y a donc une faible progression de la demande effective pour ce type d'habitat. Encore faut-il moduler ces résultats avec soin selon les zones considérés. Notre analyse montre que, dans le centre et dans les communes suburbaines, la préférence pour un appartement dans un immeuble, plutôt petit que grand, est plébiscitée par environ deux tiers des personnes souhaitant déménager. Cette préférence s'annule dans les communes rurbaines et s'inverse très légèrement dans le périurbain d'emploi ou résidentiel, où les différences entre la villa et l'immeuble sont extrêmement faibles. (Fig. 2)

Les aspirations des habitants actuels du périurbain d'emploi, du périurbain résidentiel et du rurbain ne sont pas vraiment flexibles et sont conformes au modèle de la maison individuelle en milieu bâti à faible densité. Ces personnes sont satisfaites et enracinées dans les lieux qu'elles habitent et qui apparemment les habitent aussi. De manière générale, elles ne souhaitent pas revenir au centre de l'agglomération. Les résidants du suburbain ont des aspirations plus diversifiées et moins marquées par le désir d'accès à la propriété individuelle. Notons au passage que le centre et les communes suburbaines constituent la très grande majorité (79 %) de la population de l'agglomération. Même s'ils ne désirent pas forcément habiter dans la commune de Lausanne, ils déclarent vouloir se loger dans un appartement plutôt que dans une maison individuelle. Ils sont également plus sensibles à la proximité du centre. Le critère principal qui inciterait une partie d'entre eux à déménager dans la commune


## Zusammenfassung

# Wohnträume und Nachhaltigkeit in der Stadt

Die Wunschträume im Bereich Wohnen, Wohlbefinden und Lebensqualität weisen nicht auf eine einheitliche Wohnform hin. Eine in der Agglomeration von Lausanne durchgeführte, representative Studie zeigt, dass ein qualitätsvolles Wohnungsangebot im Mehrfamilienhaus und in verdichteten Quartieren für gewisse Bevölkerungsgruppen eine Alternative zum periurbanen Einfamilienhaus darstellt. Die Haushalte suchen nicht in erster Linie einen bestimmten Wohntypus sondern eine gewisse Umgebungsqualität. Die Aufwertung der städtischen Lebensqualität durch eine Architektur und einen Städtebau, die neu auftauchende Nachfragen aufmerksam verfolgen, sollte es erlauben, zugleich den Wohnträumen von Zielgruppen und der von Raumplanungskreisen verspürten Notwendigkeit der «verdichteten Stadt» gerecht zu werden.


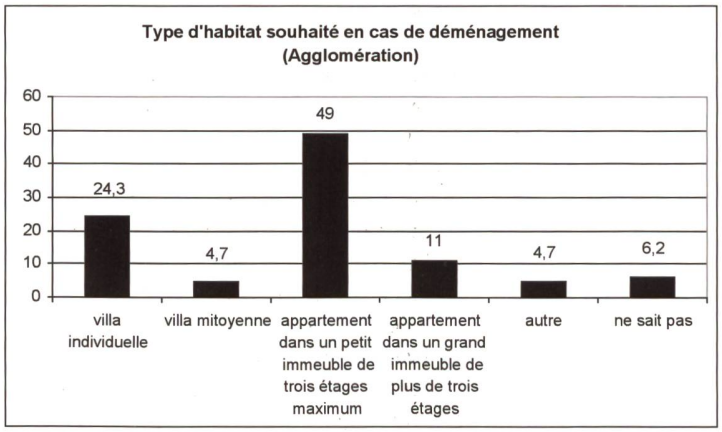


*Figure 1 : Type d'habitat souhaité en cas de déménagement (en %) – Agglomération lausannoise – 603 réponses (2004)*

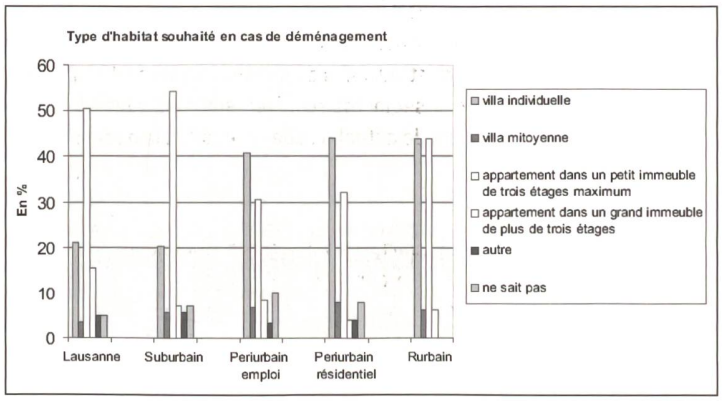


*Figure 2 : Type d'habitat souhaité en cas de déménagement par type de zone (en %) – Agglomération lausannoise – 603 réponses (2004)*

de Lausanne serait un loyer abordable. Enfin, les habitants de la commune de Lausanne qui désirent déménager souhaitent s'installer majoritairement dans des petits immeubles et ne tiennent pas toujours à devenir propriétaire de leur logement même si une partie d'entre eux semble en avoir les moyens.

Les départs de la commune-centre sont devenus moins fréquents ces dernières années et l'étalement est désormais alimenté par les communes suburbaines. Mais ceux qui sont partis de Lausanne ne veulent pas y revenir. En revanche, les ménages sont partagés sur l'habitat en maison individuelle lorsqu'un tel choix les éloigne trop du centre de l'agglomération ou en tout cas d'un ensemble de commodités offertes par la densité et la proximité des équipements et des services. Il y a une certaine flexibilité des choix par rapport aux modèles d'habitat individualisants. Le petit immeuble en zone plutôt dense semble offrir un compromis acceptable dès lors que les surfaces correspondent aux besoins des ménages et que l'environnement n'est pas trop frénétique.

Certes, à surface égale, une préférence pour la villa individuelle est visible dans toutes les zones, sauf dans la commune de Lausanne où la catégorie appartement dans un immeuble obtient les mêmes pourcentages. La surface n'apparaît pas comme un critère décisif qui pousserait les ménages à préférer l'appartement à la villa. Cependant, les habitants de la commune de Lausanne et du suburbain préfèreraient résider dans un appartement proche du centre plutôt que dans une villa éloignée des équipements et des services de base. L'urbanité et la proximité d'une variété d'équipements et de services semblent faire pencher une partie non négligeable des ménages en faveur de la localisation en milieu à plus forte densité.

Dans tous les cas, l'augmentation de la taille du logement est une aspiration plus forte que la proximité de certains services de base et surtout du lieu de travail. La prise en compte de l'ensemble des facteurs liés au choix résidentiel permet d'établir une hiérarchie des valeurs: tout d'abord, la tranquillité du quartier, puis la surface du logement, la réputation du quartier, la proximité aux services de base et enfin la proximité au lieu de travail.

Les facteurs qui feraient revenir les habitants du suburbain, du périurbain d'emploi, du périurbain résidentiel et du rurbain au centre seraient la tranquillité du quartier pour une grande majorité de personnes, mais aussi la taille du logement et le loyer. Ce résultat confirme l'importance de certaines dimensions relatives à la qualité du cadre de vie (modération du trafic, sécurisation des espaces de circulation, etc.), mais également des aspects concernant le confort procuré par des surfaces plus généreuses et à coût abordable.

Si l'offre de logement dans l'agglomération lausannoise s'est développée, au cours des dernières années, surtout en périphérie selon des modalités répondant aux aspirations de plus en plus individualisantes, il faut aussi constater, aujourd'hui, une flexibilité des aspirations donnant une marge de manœuvre certaine aux politiques d'aménagement urbain et à la diversification de l'offre immobilière en milieu bâti à plus forte densité.

## Aspirations des habitants, marché immobilier et développement urbain: quel urbanisme ?

Les résidants de la commune de Lausanne et des zones suburbaines qui ont exprimé leur désir de déménager à court ou à moyen terme ne souhaitent pas forcément acquérir une maison individuelle en milieu périurbain. Les aspirations résidentielles des habitants des zones plus centrales peuvent se résumer de la manière suivante: ils souhaitent se loger dans un appartement suffisamment grand (la surface moyenne par logement varie entre 70 $m^2$ et 130 $m^2$ dans les différentes zones de l'agglomération) mais à loyer abordable dans un petit immeuble et dans un quartier tranquille si possible pas très éloigné des équipements et des services de base. Il y a une aspiration évidente à occuper un habitat relativement individualisé permettant de se sentir « chez soi », limiter les interférences avec les autres et se mettre à l'abri du « bruit » de la ville. Une analyse fine des réponses de notre questionnaire montre que ce qui est recherché par les ménages ce n'est pas la localisation périphérique, mais une certaine qualité de vie. La qualité urbaine est, nous semble-t-il, le déterminant majeur des marchés immobiliers. Insister sur ce thème, c'est à la fois répondre aux aspirations d'amélioration de l'environnement et du cadre de vie d'une proportion de plus en plus large de personnes pour lesquelles les besoins quantitatifs sont déjà satisfaits, mais aussi aux aspirations de ceux qui cherchent un plus grand confort du logement et du cadre de vie dans les centres des agglomérations urbaines. ■

**Pour des compléments:**
Bochet B, 2006, *Métropolisation, morphologie urbaine et développement durable. Transformations urbaines et régulation de l'étalement: le cas de l'agglomération lausannoise,* Thèse de doctorat de la faculté des Géosciences et de l'environnement, Université de Lausanne.

Da Cunha A, Bochet B, Both J-F, Mager C, 2004, *La mobilité résidentielle, aspirations des ménages et transformations de l'habitat: l'agglomération lausannoise,* Observatoire de la ville et du développement durable, Université de Lausanne.

**Référence de l'étude:**
Da Cunha A, Bochet B, Both J-F, Mager C, 2004, *La mobilité résidentielle, aspirations des ménages et transformations de l'habitat: l'agglomération lausannoise,* Observatoire de la ville et du développement durable, Université de Lausanne.