Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 29 (1992)
Heft: 1082

Artikel: Immobilier : pas de détente à l'horizon
Autor: Imhof, Pierre
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1021877

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: 01.07.2025

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

Pas de détente à l'horizon

(*pi*) Il y a un rapport très direct entre la population résidante et le nombre de logements existant dans un espace donné. Or on constate actuellement dans le canton de Vaud une tendance à construire moins de logements que ces dernières années, tendance qui semble devoir être durable si l'on en croit le nombre de demandes de permis de construire déposées. Par contre, parallèlement, la population résidante continue de croître alors que le nombre de personnes par ménage diminue: un ensemble de données qui ne laisse pas prévoir une réelle détente sur ce marché. Malgré quelques cas spectaculaires de bulles spéculatives qui ont éclaté, notamment sur la Côte où des immeubles et des villas étaient très largement surévalués, les prix ne semblent pas baisser ailleurs que dans les bilans des banques.

On peut diviser ces vingt dernières années en deux périodes (voir le graphique):

● De 1972 à 1985, avec une exception en 1981-1982, on a construit davantage de logements que le canton n'enregistrait de nouveaux habitants. Le surplus a été absorbé par une diminution de la taille des ménages, probablement partiellement induite par une forte demande des jeunes: en 1970, on comptait encore 2,8 personnes par ménage, contre 2,4 dix ans plus tard.

● A partir de 1985, la tendance s'inverse: on met sur le marché, chaque année, un nombre relativement stable de logements, alors que l'accroissement de la population est plus marqué.

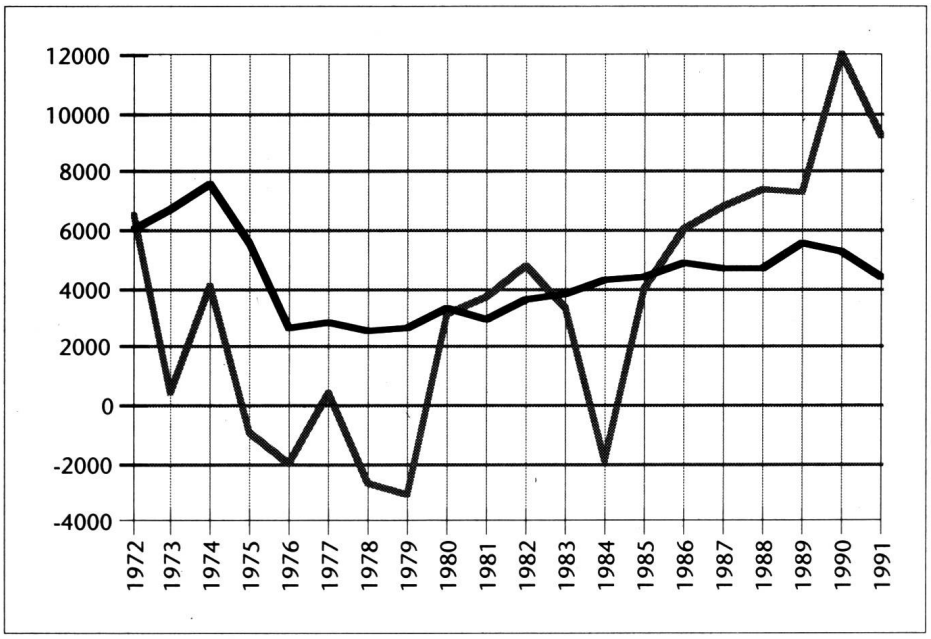
Si l'on considère qu'en 1985 le marché était tendu, c'est-à-dire que le nombre de logements vacants était insuffisant pour faire jouer un minimum de concurrence, que ce soit sur les loyers ou sur les prix de vente, la situation ne devrait donc pas s'améliorer rapidement.

Il y a certes davantage de logements vacants aujourd'hui qu'il y a cinq ans, ce qui peut s'expliquer à la fois par le prix élevé des logements neufs construits en période de haute conjoncture et par une tendance des jeunes à rester plus longtemps dans leur famille. Mais cette légère détente ne devrait pas durer: dans quelques années au plus tard, ces personnes seront à leur tour à la recherche d'un logement, demande qui sera encore accentuée par un nombre plus élevé de femmes en âge de procréer, donc de constituer un ménage. On constate d'ailleurs que le premier enfant est mis au monde plus tôt maintenant qu'il y a quelques années.

Notons encore que la villa est en constante régression: jamais depuis vingt ans le nombre de nouvelles constructions n'avait été aussi bas que l'année dernière: 608 nouvelles unités, contre plus de mille chaque année entre 1985 et 1987. Une tendance réjouissante pour l'aménagement du territoire, effet conjugué de l'augmentation des prix du sol et de la construction et d'une situation économique moins florissante qu'il y a quelques années. ■

Source: *Numerus*, avril 1992; Annuaire statistique du canton de Vaud 1991.

Nouveaux logements et augmentation de la population dans le canton de Vaud, de 1972 à 1991



— Augmentation nette du parc de logements
— Augmentation nette de la population résidante

Au vert

Aussi bien pour les mouvements migratoires que pour la construction de logements, les augmentations se répartissent inégalement dans le canton. Ainsi le district de Lausanne enregistre une hausse du parc de logements qui n'est que de 0,4% (moyenne cantonale: 1,5%) et sa population n'augmente elle aussi que de 0,4% (moyenne cantonale: 1,6%, moyenne suisse: 1,2%). Le retour vers les campagnes proches des villes continue d'être marqué: Cossonay, Echallens et Oron, situés dans la couronne lausannoise, sont parmi les «mieux placés» tant du point de vue de la construction de logements que de l'augmentation de population. Mais c'est bien vers l'arrière-pays, et non plus au bord du lac, que les citadins et les nouveaux foyers se dirigent: Morges et Lavaux semblent avoir fait le plein et leur croissance, certes supérieure à celle du chef-lieu, reste modeste. Une évolution qui ne va pas résoudre les problème de péréquation entre communes lémaniques et celles de l'arrière-pays: les premières ont fait le plein de bons contribuables alors que les secondes voient arriver force familles qui se sont endettées pour acheter leur logement et dont les enfants vont à l'école.