Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 43 (2006)
Heft: 1676

Artikel: Logement : des évidences et des surprises
Autor: Tille, Albert
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1008896

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

Logement: des évidences et des surprises

L'agglomération lausannoise souffre d'une pénurie de logement aiguë et durable. Mais les loyers de la ville centre sont plus bas que ceux de la périphérie et du reste du canton. C'est l'une des surprises que nous réserve une étude que vient de publier le SCRIS, le Service vaudois de statistique.

Comme la plupart des régions urbaines de Suisse, l'agglomération lausannoise vit depuis cinq ans un manque généralisé d'appartements. Elle ne compte que 0,4% de logements vacants, soit nettement moins que le taux de 1,5% qui définit la pénurie. Un certain rattrapage s'amorce cependant. Des taux hypothécaires historiquement très bas stimulent la construction, mais toujours avec retard. Il s'écoule plusieurs années entre le départ d'un projet et la mise sur le marché d'un logement.

La pénurie fait grimper les loyers. Dans la logique de la loi actuelle, les loyers devraient être à la baisse pour suivre celle des taux hypothécaire. C'est exactement le contraire qui se produit. Alors que les taux hypothécaires ont baissé de 5,5 à 3% depuis 1995, l'indice des loyers a augmenté de 12%. La loi protège les locataires contre les hausses abusives pendant la durée du bail. Mais les majorations interviennent à chaque changement de locataire, tout spécialement lorsqu'il y a pénurie. Il est donc préférable de ne pas déménager. Ceux qui sont contraints à la mobilité en paient le prix. Un locataire qui vient d'un autre canton pour s'installer à Lausanne aura un loyer 18% plus cher que la moyenne. Les familles qui s'agrandissent et doivent chercher un logement plus spacieux sont également pénalisées.

Poids des subventionnés

Lausanne, ville centre, est tout particulièrement frappée par la pénurie avec 0,3% de logements vacants. Mais, surprise, les logements y sont en moyenne meilleur marché que dans la périphérie, le canton et les quatre autres grandes villes de Suisse (cf. encadré ci-dessous).

Pour le SCRIS, la différence entre Lausanne et le reste du canton a une double cause. Le parc de logements y est plus ancien, donc moins cher; la commune encourage la construction d'appartements subventionnés qui représentent 48% de ceux de l'ensemble du canton. Une politique volontariste du logement porte donc ses fruits. Si certaines communes à contribuables modestes - comme Crissier - font des efforts notoires, les paradis fiscaux sont des déserts absolus d'appartements subventionnés!

Les « Yougos » à l'étroit

Lorsqu'on a les moyens, on se paie un logement plus vaste. Pas besoin d'une savante étude pour s'en convaincre. Le SCRIS dresse cependant une classification en fonction de la nationalité et de la dimension d'un appartement qui ne manque pas de sel. Les Suisses se logent plus spacieusement que les étrangers. Mais les nuances sont de taille (cf. encadré ci-contre).

L'intégration progressive des étrangers se lit dans la surface du logement. Les Italiens, premiers immigrants, ont gagné 9,5 mètres par personne depuis 1980. Ils se rapprochent du confort des Suisses.

L'étude du SCRIS fournit en outre des statistiques détaillées sur les logements construits, la mixité de l'habitat, la dimension des logements par commune, l'importance des rénovations, l'augmentation de la surface des appartements, du nombre des propriétaires de leurs logements, et une foule d'autres données utiles aux promoteurs et aux responsables de l'aménagement du territoire. L'agglomération lausannoise compte la moitié du parc immobilier du canton. Mais les besoins augmentent. Si les logements manquent, l'espace constructible est suffisant. Le réaménagement de l'espace industriel obsolète du secteur intercommunal Bussigny-Sébeillon pourrait accueillir 30 000 habitants proches des transports en commun. La maîtrise de la pénurie est donc possible. *at*

Commande de l'étude: *www.scris-vd.ch*

Prix moyen d'un logement de 3 pièces

Lausanne	945 francs
Périphérie lausannoise	1 011 francs
Vaud	1 014 francs
Genève (ville)	1 094 francs
Zurich (ville)	1122 francs

Surface du logement par personne

Suisses	44 m²
Etrangers	31 m²
dont	
Américains	49 m²
Français	41 m²
Italiens	34 m²
Ex-Yougoslaves	19 m²