

Immobilier : pas de détente à l'horizon

Autor(en): **Imhof, Pierre**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **29 (1992)**

Heft 1082

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1021877>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

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 davanta-

ge 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.

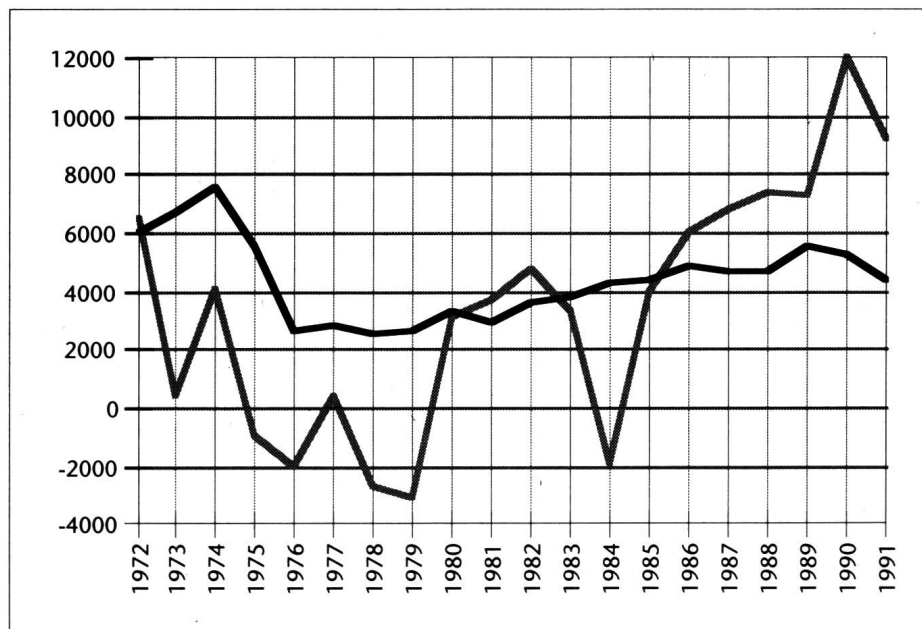
Notons encore que la villa est en constante régression: jamais depuis vingt ans le nombre de nouvelles constructions n'avait été aussi bas que l'année dernière: 608 nouvelles unités, contre plus de mille chaque année entre 1985 et 1987. Une tendance réjouissante pour l'aménagement du territoire, effet 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.

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 problèmes de péruation 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.

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