

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Band:** 62 (1989)

**Heft:** 10

**Artikel:** La dynamique des prix fonciers et leur localisation dans l'espace vaudois durant la période 1963-1984

**Autor:** Ruffy, Victor

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129022>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 17.11.2024

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

# LA DYNAMIQUE DES PRIX FONCIERS ET LEUR LOCALISATION DANS L'ESPACE VAUDOIS DURANT LA PÉRIODE 1963-1984

Architecture

Dans le débat contemporain sur la spéculation foncière, on entend souvent dire que le marché foncier se distingue des autres marchés par le caractère unique de chaque parcelle. Sans aborder ici l'exploitation faite sur le plan idéologique de telles affirmations, il a paru intéressant d'examiner si des prix fonciers choisis à dessein se distribuent au hasard ou non et dans la négative de fournir des premiers éléments d'explications aux configurations obtenues.

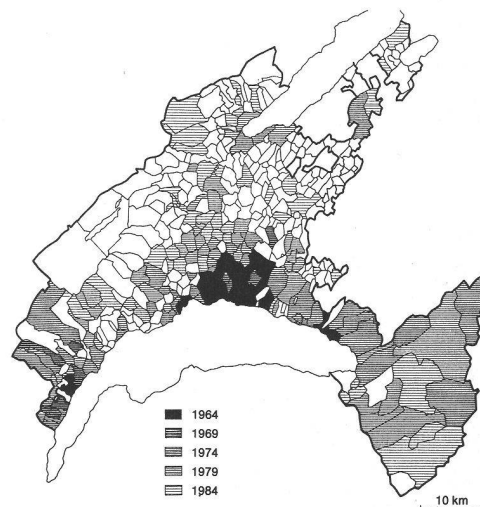
## Les cartes de diffusion chrono-spatiale des prix

Les cartes qui suivent doivent se lire comme le résultat d'un triple filtrage qui recourt à chaque passage à une grille aux mailles plus serrées et donc plus sélectives. En élevant progressivement le plancher des prix fonciers, on repère les espaces les plus convoités, on précise la localisation des endroits où les acheteurs ont été le plus vite disposés à payer le prix fort. On fait ressortir les noyaux durs et on peut se prononcer sur l'allure de leur distribution et sur les configurations obtenues. La représentation cartographique exerce ici des contraintes incontournables. Afin de les respecter, nous avons procédé en deux temps. Le premier est consacré à un commentaire carte par carte, à une échelle où les finages communaux, pour la majeure partie d'entre eux tout au moins, gardent une signification et peuvent servir de repères. Dans le second temps, nous juxtaposerons leurs réductions destinées à fournir une représentation des grandes tendances.

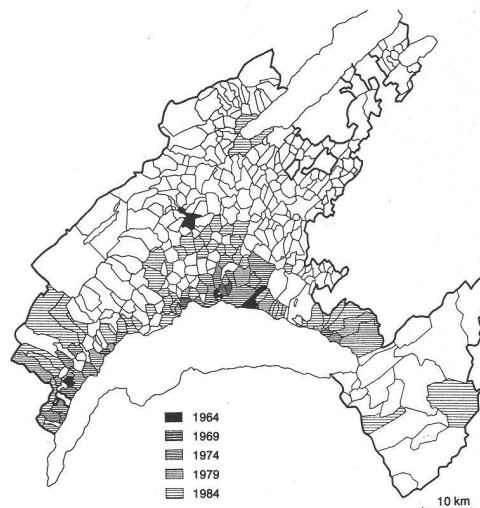
La confrontation des points d'émergence contemporains du prix de 40 fr. le m<sup>2</sup> se présente sous forme de petits ensembles constitués de communes au destin foncier très proche quant au prix pratiqué, laissant pressentir des effets de proximité. Ce pressentiment est renforcé par le fait que les ensembles constitués par les différentes classes semblent se jouxter à partir de noyaux durs perceptibles dans les régions lausannoise, veveysanne, yverdonnaise et dans une moindre mesure yverdonnoise.

D'une manière générale, sur le plan géographique, on retrouve l'arc lémanique plutôt généreusement dessiné avec son prolongement dans la plaine du Rhône, les districts préalpins et un axe quasi continu jusqu'à Yverdon empruntant le sillon Venoge-

Orbe. L'axe de la Broye, en revanche, est moins marqué. Apparaissant d'une manière pointilliste, le district de Grandson présente une situation originale à laquelle l'attrait du nord du lac n'est peut-être pas étranger.



Diffusion chrono-spatiale du prix de 40 fr. le m<sup>2</sup>.



Diffusion chrono-spatiale du prix de 70 fr. le m<sup>2</sup>.

Le passage au prix-plancher supérieur de 70 fr. fait ressortir l'opposition nord-sud. Ne figurent dans la partie septentrionale du canton plus que trois communes étroitement soudées. Cheseaux-Noréaz, banlieue résidentielle d'Yverdon, Yverdon elle-même et Grandson où ce prix-plancher n'est apparu qu'en fin de période. Seules deux communes du grand district, le chef-lieu Aigle et la commune d'Ormont-Dessus, abri-

tant la station des Diablerets, apparaissent dans la partie orientale du canton. Comme les communes évoquées précédemment, elles appartiennent à la catégorie «précoce tardive». L'adret lémanique avec la grappe du district de Vevey, l'agglomération lausannoise et la région de Nyon s'affirment comme les zones les plus denses et les plus sombres témoignant la relative ancienneté des prix. Pour la région nyonnaise, les dégradés allant du plus foncé au plus clair dans le sens ouest-est montrent que la précocité de ce prix-plancher a d'abord marqué les communes de la Terre-Sainte avant Nyon, désignant Genève comme source des pressions. Dans la région lausannoise, les dégradés vers le plus clair vont en direction du nord surtout, suggérant l'existence d'une diffusion progressive dans l'espace et dans le temps.

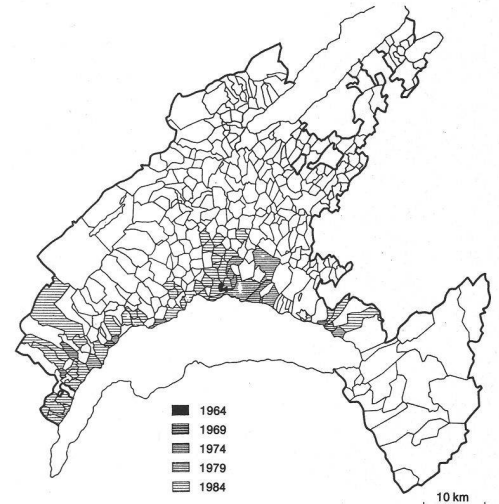
Les communes touchées les premières par ce prix-plancher déjà élevé, comme Eysins et Pully, surprennent peu étant donné leur proximité de foyers urbains importants et leur fonction résidentielle marquée. La présence parmi elles de Chavannes-près-Renens nous rappelle qu'au début des années 60, cette commune était la plus sollicitée, tant par l'aménagement de l'Exposition nationale que par la création de l'université.

A la fois plus frappante et moins explicite est l'apparition de La Sarraz, détachée de tout. Est-ce le reflet d'une audace, les effets d'une anticipation massive?

Avec l'élévation du prix-plancher à 100 fr. le m<sup>2</sup>, la zone d'extension s'est encore rétrécie. L'arrière-pays et les Préalpes ne sont plus représentés.

Contraction certes, mais compacité aussi. Quasi-absence de discontinuité: les ensembles de communes hachurées donnent sur le lac avec la Riviera, la Grande et la Petite Côte, la Terre-Sainte et le balcon sur le lac que représentent les communes d'Arzier, Gingins, Chésérax, ainsi que l'agglomération lausannoise avec ses indentations dans les districts de Cossonay et d'Echallens. Même pour cette catégorie de prix, Chavannes confirme sa position de leader dans la précocité des prix élevés.

qui l'est peut-être moins, c'est que l'élévation du prix conduit à une cohérence spatiale. Des risques pourraient être pris dans des valeurs intermédiaires mais non dans les supérieures. Plus l'investissement serait élevé, plus il conviendrait de réfléchir en

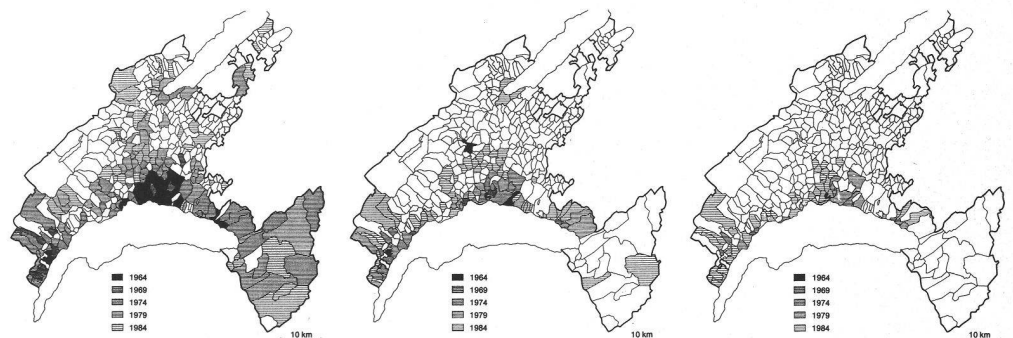


Diffusion chrono-spatiale du prix de 100 fr. le m<sup>2</sup>.

termes spatiaux et on peut déjà se demander si, dans la fixation d'un prix à un moment donné et à un lieu-dit, on ne cherche pas à connaître les prix pratiqués dans les environs immédiats, dans la commune voisine. De tels indices obligent à des investigations en recourant à un modèle de diffusion, sans évacuer trop rapidement les cas, très peu nombreux en vérité, qui sortent de cette règle.

La démonstration du phénomène de diffusion a été faite en recourant à un modèle mathématique dans un autre chapitre de la publication, dont ont été extraites ces lignes, intitulée «Structure et dynamique économiques et géographiques d'un espace foncier». Ce phénomène de diffusion, à partir de pôles tels que l'agglomération lausannoise, dont les contours dépendent beaucoup de la pression démographique, de la largeur et de la densité des axes de circulation, relativise les propos que l'on peut tenir sur l'unicité de la parcelle en tant

Cartes comparées de précocité des prix: 40 fr., 70 fr. et 100 fr.



La juxtaposition des trois cartes fortement réduites montre que la précocité des prix-plancher touche des places de plus en plus restreintes au fur et à mesure que le prix de référence s'élève: c'est assez compréhensible voire trivial sur le plan empirique; ce

que produit. Structures et surtout infrastructures mises en place par les collectivités publiques et comportement psychologique des vendeurs se chargent d'homogénéiser les prix... à la hausse.

Victor Ruffy, géographe