

## LA DEUXIÈME VIE DES LOGEMENTS DE PLUS DE 40 ANS

*Le parc de logements vaudois s'est constitué au gré de périodes de haute et de basse conjoncture qui ont influencé ses caractéristiques. Or, l'ancienneté d'un bâtiment joue un rôle sur le profil de ses occupants. Les logements neufs attirent ainsi souvent des jeunes familles qui s'y installent durablement. L'effet de vagues générationnelles qui en découle se fait sentir dans les grands logements jusqu'à une ancienneté de 40 ans. Dans les logements plus anciens, les populations sont plus mélangées en termes d'âges.*

Le canton de Vaud compte en 2017 quelque 400 000 logements répartis dans 132 000 bâtiments d'habitation. La majorité de ces bâtiments (60 %) sont des maisons individuelles. En termes de logements cependant, celles-ci ne comptent que pour 21 % du parc. Le reste (79 %) est réparti entre des bâtiments d'habitation à plusieurs logements, à raison de 22 % dans de grands immeubles, 33 % dans des immeubles de taille moyenne et un quart (24 %) dans de petits immeubles (voir encadré sur les définitions adoptées).

Plus les bâtiments sont volumineux, plus leurs logements sont petits. Les maisons individuelles ont en moyenne cinq pièces, tandis que dans les autres types de bâtiments, les logements ont en moyenne trois pièces. Les petits immeubles ont la structure de logements par taille qui se rapproche le plus de celle des maisons individuelles [F1] et les grands immeubles, celle qui s'en éloigne le plus.

### TROIS QUARTS DES LOGEMENTS CONSTRUITS APRÈS 1945

Le parc de logements vaudois s'est constitué essentiellement après 1945:

moins d'un quart des logements actuels ont été construits avant. Entre 1960 et 1975, l'attrait pour les grands ensembles a conduit à la construction de nombreux logements dans de grands bâtiments. D'ailleurs, nombre de logements actuels (10 %) sont situés dans de grands immeubles de cette époque [F2]. Après 1975, les logements sont construits majoritairement dans des immeubles de taille moyenne ou petite. La construction de maisons individuelles connaît son apogée entre 1976 et 1990.

L'époque de construction a également une influence sur la taille des logements (tant en termes de nombre de pièces que de surface), en lien notamment avec la conjoncture économique traversée. En effet, la taille des logements construits a tendance à diminuer pendant les phases de croissance économique, lorsque la demande est plus forte. Les projets de grande envergure sont alors plus nombreux et permettent de répondre rapidement à la demande: on construit des petits logements dans de grands bâtiments. On observe l'effet inverse en phase de basse conjoncture, la taille des logements tendant à s'agrandir.

### 1-3 La deuxième vie des logements de plus de 40 ans

» [www.stat.vd.ch/condition\\_habitat](http://www.stat.vd.ch/condition_habitat)

### 4 Violence dans le couple: 3 cas par jour

© Statistique Vaud  
Rue de la Paix 6 - 1014 Lausanne  
T +41 21 316 29 99  
[info.stat@vd.ch](mailto:info.stat@vd.ch)

Abonnement: CHF 49.–

Rédacteur responsable: Gilles Imhof

Responsable d'édition: Léna Pasche

Rédaction: Claudio Bologna (CB),  
Aurélien Moreau (AM),  
Carole Martin (CM)

Mise en page: Statistique Vaud

Imprimé en Suisse



**STATISTIQUE VAUD**

Département des finances  
et des relations extérieures

### Typologie des bâtiments

Afin de caractériser les bâtiments dans lesquels sont construits les logements, quatre grandes classes de bâtiments d'habitation ont été définies en fonction du nombre de niveaux habitables et du nombre de logements :

- **maisons individuelles** : 1 à 3 niveaux habitables, un seul logement
- **petits immeubles** : 2 à 3 niveaux habitables, 2 à 12 logements
- **immeubles moyens** : 4 à 5 niveaux habitables, 4 logements ou plus
- **grands immeubles** : 6 niveaux habitables ou plus, 10 logements ou plus

Les cas restants (atypiques ou indéterminés) ne sont pas pris en compte.

### ÂGE MOYEN DES OCCUPANTS AU PLUS HAUT DANS LES LOGEMENTS DE 40 ANS

L'ancienneté des logements permet de caractériser la population qui y réside<sup>1</sup> en lien avec les cycles de vie de leurs occupants. Ainsi, c'est dans les logements neufs que l'on trouve les personnes les plus jeunes – elles ont 32 ans en moyenne. La population hébergée est ensuite de plus en plus âgée jusqu'à une ancienneté des logements de 40 ans [F3]. Les occupants ont alors un âge moyen de 46 ans.

Une fois passé ce pic dans les logements de 40 ans, l'âge moyen de la population hébergée diminue progressivement avec l'ancienneté, quel que soit le type d'habitat. Au sein des bâtiments de plus d'un siècle, les occupants ont 40 ans en moyenne, ce qui correspond à l'âge moyen de la population vaudoise.

Cet effet de l'ancienneté des logements sur l'âge de leurs occupants se retrouve dans tous les types de logements. Mais l'intensité de l'effet est particulièrement importante dans les maisons individuelles : leurs occupants sont en moyenne les plus jeunes dans les logements neufs et les plus âgés dès lors que l'ancienneté de construction est supérieure à 25 ans. Comparativement, l'âge moyen est le plus stable dans les petits logements (une à trois pièces).

### LOGEMENTS DE MOINS DE 40 ANS : EFFET DE VAGUES DÛ AU VIEILLISSEMENT DES FAMILLES...

Les logements neufs attirent souvent des familles avec de jeunes enfants : les 0-4 ans et 25-39 ans constituent presque la moitié de la population qui y est hébergée [F4], contre 27% dans la population vaudoise dans son ensemble. Une fois installées dans ces logements neufs, les familles y restent durablement. Ce comportement résidentiel produit un effet de vagues générationnelles notable.

Ainsi, les logements vieux de 20 ans abritent une forte concentration de personnes de 15-24 ans et de 45-59 ans. Ces effectifs nombreux correspondent aux familles qui ont emménagé il y a 20 ans dans ces logements alors neufs et qui y sont restées. Dans les logements vieux de quarante ans, les enfants de ces familles originelles sont partis pour la plupart. Il ne reste alors plus que la cellule de base du ménage qui a vieilli : un couple, voire une seule personne en cas de décès ou de séparation. Ces logements hébergent alors une part importante de personnes âgées de 65-79 ans : elles représentent 22% des occupants, contre 12% dans l'ensemble du parc de logements.

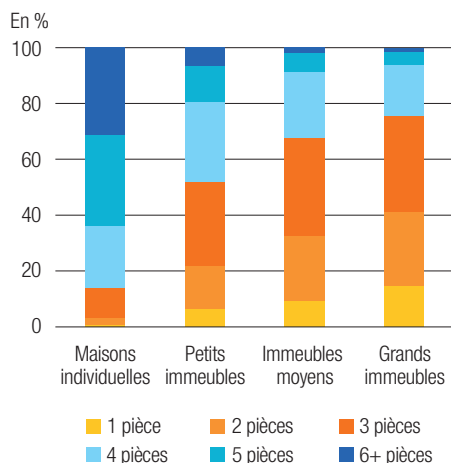
Au cours de cet intervalle de 40 ans d'ancienneté des logements, les ménages familiaux originels qui ont déménagé ont été remplacés par des ménages comptant relativement peu d'enfants.

### ... DANS LES GRANDS LOGEMENTS ET SURTOUT DANS LES MAISONS

Cet effet de vagues générationnelles est surtout visible dans les grands logements de quatre pièces ou plus, habités initialement par de nombreuses familles avec enfants. Il donne lieu à des évolutions tranchées. Ainsi, la part des moins de 10 ans passe de 24% dans les grands logements neufs à 8% dans ceux de 20 ans d'ancienneté. En comparaison, cette part est relativement stable dans les petits logements. La part des personnes âgées de 65 ans ou plus dans les grands logements passe de 3% dans le neuf à 30% dans un bâtiment ancien de 40 ans (de 9% à 25% dans les petits logements).

Au sein des grands logements, l'effet de vagues lié au vieillissement des familles est plus marqué dans les maisons individuelles que dans les immeubles. Cela s'explique à la fois parce que les familles avec enfants y sont davantage présentes initialement, et parce que les occupants s'installent plus durablement dans une maison individuelle que dans un appartement, car ils en sont plus souvent propriétaires.

[F1] LOGEMENTS PAR TAILLE SELON LE TYPE DE BÂTIMENT, VAUD, 2017



[F2] LOGEMENTS<sup>1</sup> SELON LE TYPE DE BÂTIMENT ET L'ÉPOQUE DE CONSTRUCTION, VAUD, 2017

	Total	Maisons individuelles	Petits immeubles	Immeubles moyens	Grands immeubles
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>21%</b>	<b>24%</b>	<b>33%</b>	<b>22%</b>
Jusqu'à 1900	12%	3%	6%	2%	1%
1901 à 1915	3%	0%	1%	1%	1%
1916 à 1930	3%	1%	1%	1%	1%
1931 à 1945	5%	1%	1%	2%	1%
1946 à 1960	12%	2%	2%	5%	3%
1961 à 1975	23%	3%	3%	7%	10%
1976 à 1990	15%	4%	3%	5%	3%
1991 à 2005	11%	3%	2%	4%	1%
Depuis 2006	15%	3%	4%	6%	2%

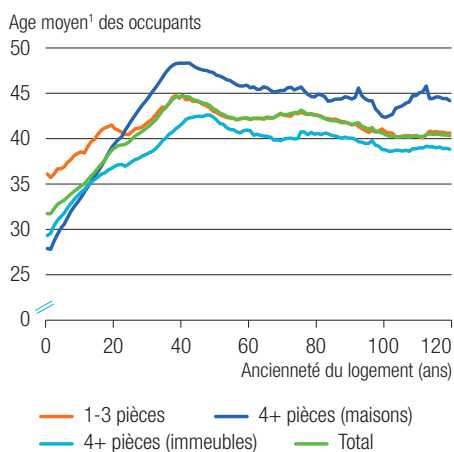
<sup>1</sup> Parc actuel à l'exclusion des cas indéterminés ou atypiques.

## LOGEMENTS DE PLUS DE 40 ANS : D'AVANTAGE DE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE

La vague générationnelle correspondant aux parents des familles originelles est visible jusqu'à 40 ans d'ancienneté des logements, soit lorsque les parents sont âgés de 75 ans environ. Au-delà de cette ancienneté, la vague disparaît rapidement. En effet, à partir de 75 ans, la recherche d'un logement adapté, l'entrée dans un EMS voire la mortalité, peuvent intervenir. Ce moment de la vie semble ainsi marquer un tournant à partir duquel les ménages familiaux d'origine sont remplacés par des ménages plus jeunes. A partir de cette ancienneté de 40 ans, les logements sont occupés par des personnes dont la structure par âge se rapproche rapidement de la moyenne cantonale, signe d'une plus grande mixité générationnelle.

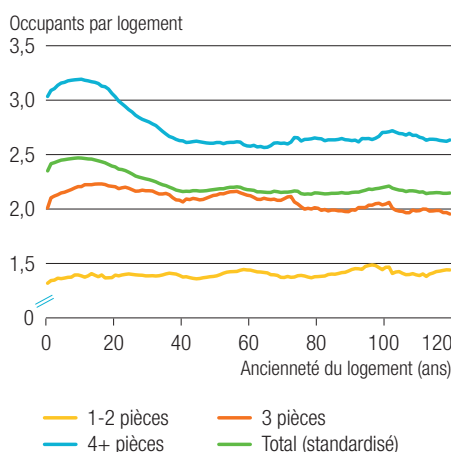
Toutefois, cette moyenne masque le fait que les jeunes adultes (25-39 ans) sont un peu surreprésentés dans ces logements de plus de 40 ans d'ancienneté, probablement car ils sont meilleur marché. C'est en effet à ces âges que les contraintes financières sont les plus fortes et que les raisons de déménager sont les plus importantes (études, travail, départ du foyer parental, constitution d'une famille, etc.). Cela conduit parfois à un choix restreint en matière de logement. Au final, contrairement aux autres groupes d'âges, les 25-39 ans présentent ainsi un comportement résidentiel dual reflétant des réalités diverses : s'ils sont comparativement nombreux dans les logements anciens, ils le sont aussi dans les logements neufs, comme on l'a vu précédemment (jeunes familles).

### [F3] ÂGE DES OCCUPANTS SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT, VAUD, 2017



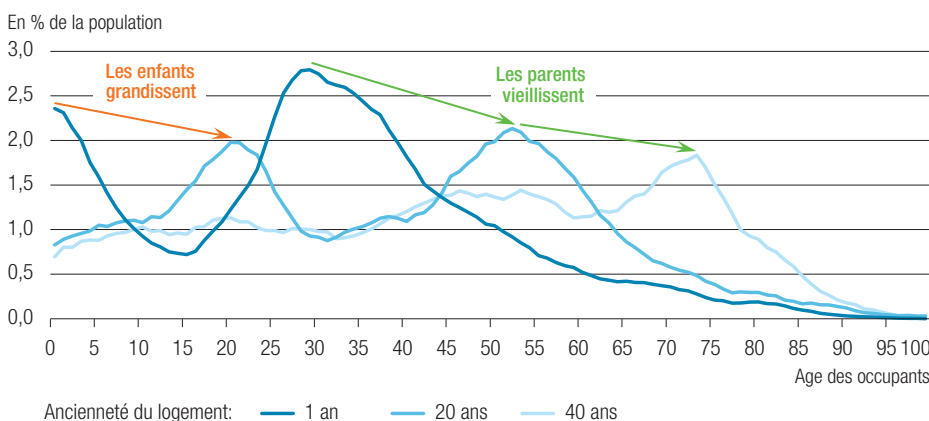
<sup>1</sup> Moyenne mobile.

### [F5] OCCUPANTS<sup>1</sup> SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT, VAUD, 2017



<sup>1</sup> Moyenne mobile.

### [F4] OCCUPANTS PAR ÂGE<sup>1</sup> SELON L'ANCIENNETÉ DU LOGEMENT, VAUD, 2017



<sup>1</sup> Moyenne mobile.

## LE NOMBRE D'OCCUPANTS DIMINUE JUSQU'AUX 40 ANS DU LOGEMENT

Si l'ancienneté des logements joue un rôle sur la structure par âge des personnes qui y résident, elle a également un effet sur le nombre d'occupants hébergés. Ainsi, les logements récents comptent en moyenne<sup>2</sup> 2,3 personnes, puis une sorte de « maturation » s'effectue. Le nombre d'occupants atteint ainsi un maximum de 2,5 personnes dans les logements d'une dizaine d'années – les familles se sont alors entièrement constituées –, puis diminue pour atteindre 2,1 dans les logements d'une ancienneté de 40 ans et plus – les enfants sont partis [F5].

Là encore, cette tendance globale est typique des grands logements : après un maximum de 3,2 personnes en moyenne pour une ancienneté du logement de 10 ans, ces logements n'en comptent plus que 2,6 dès 40 ans d'ancienneté. Autrement dit, dans un parc théorique de 1000 grands logements, la population accueillie passe de 3200 à 2600 personnes dans cet intervalle de 30 ans. Dans les logements plus petits, le nombre d'occupants est beaucoup plus stable.

Ces moyennes de nombre d'occupants cachent des situations contrastées, avec des personnes vivant « au large » et des personnes vivant « à l'étroit ». Ainsi, les ménages d'une ou deux personnes sont majoritaires dans les quatre pièces et plus dès lors que le bâtiment a plus de 25 ans. Il s'agit souvent de parents dont les enfants ont quitté le domicile familial et qui n'ont pas forcément d'intérêt financier à chercher un logement plus petit. De l'autre côté, 13% des logements de trois pièces hébergent des ménages constitués de quatre personnes ou plus. Ces logements regroupent des familles qui se sont agrandies ou recomposées et qui n'ont pas forcément les moyens de trouver un autre logement de taille adaptée à leurs besoins. | CB, AM

<sup>1</sup> Seuls les logements comprenant jusqu'à 10 personnes en ménage privé sont pris en compte ici.

<sup>2</sup> Valeur standardisée.

Source des données : OIT, Registre cantonal des bâtiments (RCB), DGF, Registre cantonal des personnes (RCPers). Calculs STATVD.

