

# La maison individuelle en Suisse et dans le canton de Vaud: le développement de 1970 à 1979

Autor(en): **Garnier, Alain**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Ingénieurs et architectes suisses**

Band (Jahr): **107 (1981)**

Heft 17

PDF erstellt am: **19.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-74351>

## **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.

# La maison individuelle en Suisse et dans le canton de Vaud

## Le développement de 1970 à 1979

par Alain Garnier, Lausanne

**Le phénomène de la maison individuelle fournit matière à nombre de discussions: urbanisme, expression architecturale, réalisations selon la formule de l'entreprise générale, aléas du système «clés en main», vulnérabilité aux fluctuations du taux hypothécaire, accession à la propriété du logement; la liste n'est pas exhaustive.**

**L'article qui suit a le mérite et l'originalité de chiffrer l'ampleur de ce développement dans notre pays. Il constituera certainement un élément de base pour toute analyse future dans ce secteur.**

Rédaction

### 1. En général

La récession économique qui a atteint la Suisse dès 1973 a durement touché le secteur du logement. La production générale a chuté de 81 865 unités en 1973 à 32 297 unités en 1977. Cette réduction brutale de 60% n'a pas frappé de manière égale tous les types de logements. Cela n'a pas été le cas en particulier de la maison individuelle, qui (malgré un léger déclin de 21% durant la même période) a atteint en 1979 un record de production de 15 025 unités. Ce développement, qui connaît en Suisse une acuité particulière dès 1970, peut se caractériser de la manière suivante:

- le taux de construction de maisons individuelles par rapport à la construction globale de logements a passé de 10% en 1970 à 40% en 1979 pour l'ensemble de la Suisse et de 15% en 1971 à 37% en 1979 pour le canton de Vaud;
- dans le canton de Vaud, 78% des maisons individuelles construites entre 1971 et 1979 l'ont été en dehors des agglomérations (agglomérations selon BFS (Bureau fédéral des statistiques) 1970, y compris Nyon et Yverdon);
- 95% des maisons individuelles vaudoises construites en 1971 l'ont été

en dehors des communes centrales des agglomérations (Lausanne, Vevey, Nyon, Morges, Montreux, Yverdon). Ce taux est de 98% en 1979;

- en 1979, environ 296 permis de construire pour maisons individuelles sur 933 (soit 32%) ont été contresignés par des entreprises «clés-en-main» qui produisent des maisons dont les prix se veulent plus modestes que ceux de la «villa traditionnelle».

Ces quelques chiffres illustrent l'importance croissante de la maison individuelle dans le mode d'habiter, son accessibilité à une couche de plus en plus large de la population et la dispersion de ce type d'habitation en dehors des grandes agglomérations.

La situation actuelle de la structure du logement est le résultat d'une lente évolution dont les facteurs économiques, sociaux et culturels s'interpénètrent étroitement. Comme tous les pays industrialisés, la Suisse a vu la morphologie de son parc de logements se modifier profondément depuis le début du siècle. En 1870, on recensait 1,43 logements par bâtiment d'habitation, alors qu'en 1970, ce taux est monté à 2,40 (y compris les bâtiments avec une autre fonction telle que les fermes), [1, p. 14]<sup>1</sup>.

TABLEAU I: Répartition des logements occupés d'après le type d'immeuble en Suisse en 1970

314 872 logements dans maison à 1 logement	15,3%
168 331 logements dans maison à 2 logements	8,2%
901 802 logements dans maison à 3 logements et plus	44,0%
665 478 logements dans maison avec une autre fonction	32,5%
2 050 483	100,0%

Source: Recensement fédéral des logements (RFL) de 1970.

TABLEAU II: Répartition de logements par nombre de pièces pour la Suisse

Année	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
1970	8%	16%	31%	23%	22%
1979	6%	15%	30%	26%	23%

Source: Calculs estimatifs faits par l'auteur sur la base des sondages de l'OFIAMT et du recensement fédéral des logements de 1970.

Ce taux varie sensiblement d'un canton à l'autre. Ainsi dans le canton de Glaris, on compte en moyenne 1,4 logements par bâtiment alors qu'à Genève (canton), cette moyenne est de 5,6. C'est, bien entendu, le degré d'urbanisation qui est le principal facteur de ce taux (Vaud = 2,8).

Le recensement fédéral des logements de 1970 [2, p. 212] répartit les logements de la manière donnée dans le tableau I. Si l'on calcule la part de logements dans des maisons unifamiliales par rapport à l'ensemble des logements de type résidentiel (non compris les logements avec une autre fonction), le taux de 15,3% remonte à 22,7%.

### 2. La situation générale du logement

Le développement de la maison individuelle doit être placé dans le contexte plus général de la structure du parc de logements. En 1979, la Suisse comptait quelque 2 695 225 logements, soit environ 420 logements pour 1000 habitants. Ce taux, relativement élevé, place la Suisse parmi les pays les mieux pourvus en logements. Selon les estimations de l'OFIAMT, la répartition de ces logements en fonction du nombre de pièces est conforme au tableau II.

La part des logements de 4 pièces et plus a donc augmenté légèrement au détriment des petits logements de 3 pièces et moins entre 1970 et 1979. On peut attribuer cette modification de la répartition du nombre de pièces à l'évolution du marché de la construction de maisons individuelles qui comportent en général 4 pièces et plus.

Plus de la moitié du stock immobilier de logements a été construit après la guerre, ce qui explique en partie le niveau de confort élevé de ce stock (tableau III). En fait, plus de 9 logements sur 10 possèdent un bain ou une douche, l'eau chaude, et un WC individuel; 8 logements sur 10 ont un système de chauffage centralisé (y compris les maisons individuelles).

La situation relativement favorable du parc immobilier locatif suisse est certainement un facteur qui, parmi beaucoup d'autres, explique le recul de la propriété individuelle par rapport au taux observé dans les pays voisins.

### 3. La construction des maisons individuelles

Dans la plupart des pays européens, on a connu après la guerre une activité très concentrée (1945 à 1970) dans le secteur des immeubles d'habitation collective.

<sup>1</sup> Le premier des chiffres entre crochets renvoie à la bibliographie en fin d'article, le second indique la page de l'ouvrage consulté.

Cette tendance, plus forte dans certains pays, semble s'être renversée dès cette date au profit de la maison individuelle. En France, « en 1976, pour la première fois depuis la guerre, la construction de maisons individuelles dépassait celle des logements collectifs (251 000 constructions individuelles contre 241 000 logements collectifs). En 1978, la proportion des premières devait dépasser les 60% » [3, p. 23].

En Suisse, comme nous le montre le tableau IV, on a connu un mouvement semblable, quoique d'une ampleur plus modeste.

En ce qui concerne l'évolution de la construction dans le canton de Vaud, on observe une certaine similitude avec l'ensemble de la Suisse, comme le montre le tableau V.

Le tableau V montre qu'en fait, le nombre absolu de villas construites varie beaucoup moins que le pourcentage re-

latif à l'ensemble de la production de logements. Comme nous l'avons dit ci-dessus, on constate que la villa a une évolution beaucoup plus stable que le logement collectif, lequel a été sensible à la récession des années septante.

Malgré cette évolution, la production de maisons individuelles en Suisse reste sensiblement inférieure à celle des autres pays industrialisés, à l'exception peut-être de l'Italie (12% en 1976) et de l'Espagne (2,3% en 1976) [6, p. 7].

#### 4. La propriété du logement en Suisse

La propriété par étage a été introduite en Suisse en 1965 seulement (CO 712 ss). De plus cette forme de propriété ne s'est guère imposée que dans les régions touristiques et s'est appliquée principalement aux résidences secondaires. Dès

TABLEAU III: Age des logements en Suisse en 1980

	Construit avant 1947	Construit entre 1947-1960	Construit entre 1960-1970	Construit entre 1970-1979
Nombre de logements (1000)	1154	467	585	488
%	43	17	22	18

Source: Recensement des logements de 1970 et Annuaire suisse de statistique de 1980.

TABLEAU IV: Evolution de la construction de maisons individuelles en Suisse de 1970 à 1979

Année	Production annuelle			Total cumulé (parc)		
	Maison à 1 logement	Nombre de logements total	%	Maison à 1 logement	Nombre de logements total	%
1970	10 657	63 592	17	372 680	2 206 908	17
1971	10 963	65 248	17	383 643	2 272 156	17
1972	12 184	73 612	17	395 827	2 345 768	17
1973	13 320	81 865	16	409 147	2 427 633	17
1974	11 495	73 961	15	420 642	2 501 594	16
1975	8 715	54 899	16	419 357	2 556 493	16
1976	7 958	34 158	23	437 315	2 590 651	17
1977	10 463	32 297	32	447 778	2 622 948	17
1978	12 931	34 464	38	460 709	2 657 412	17
1979	15 025	37 813	40	475 734	2 695 225	18
Total	113 693	586 808	19			

Sources: [2, p. 13]; [2, p. 79]; [4, p. 307]; [5, p. 261].

TABLEAU V: Evolution de la construction de maisons individuelles dans le canton de Vaud de 1971 à 1979

Année	Vaud villas		Agglom. Lausanne villas		Lausanne villas	
	villas	%	villas	%	villas	%
1971	854	14,9	136	5,2	11	0,8
1972	971	16,7	111	5,0	10	0,9
1973	1098	17,0	137	4,6	5	0,5
1974	876	11,9	125	3,8	5	0,3
1975	682	13,0	108	5,1	9	0,9
1976	612	24,8	97	9,9	19	3,2
1977	702	27,7	139	20,6	4	1,7
1978	789	36,0	150	26,1	7	3,3
1979	933	37,0	174	23,3	5	1,5
Total	7254	18,6	1177	7,3	75	1,0

Les % expriment le nombre de villas construites par rapport au nombre total de logements.

Source: Décompte de l'auteur fait sur la base des informations internes de l'Office cantonal du logement.

TABLEAU VI: Logements occupés d'après le statut d'occupation 1970

Désignation	1000 logements	%
1. Propriété de la maison	515	25
2. Copropriété de la maison	48	2
3. Propriété du logement	12	1
4. Fermiers	17	1
5. Locataires	1315	64
6. Coopérateurs	78	4
7. Logements de service	65	3
Total	2050	100

Source: Recensement fédéral des logements de 1970.

lors, la maison individuelle est en Suisse la forme la plus courante de la propriété du logement. L'évolution de l'accession à la propriété du logement est donc étroitement liée à celle du développement de la maison individuelle.

Or si l'on compare la proportion actuelle des logements acquis en toute propriété avec la situation qui régnait en Suisse dans les années cinquante, on constate une diminution générale du nombre de ceux-ci. Le recensement des logements de 1960 indique une proportion de logements en propriété de 33,7% seulement. Ce pourcentage a continué de reculer pour atteindre 28,1% en 1970. On peut supposer que la part des logements en propriété a reculé à environ 26,5% jusqu'en 1975.

Cette évolution semble s'être stabilisée ces dernières années, même avoir fait place, un peu partout, à un intérêt de plus en plus marqué pour la propriété de l'habitat (tableau VI).

Le taux de maisons (ou de logements) habités par leur propriétaire varie sensiblement d'un canton à l'autre. Ces variations dépendent, comme on peut le penser, du degré d'urbanisation des cantons en question. Appenzell Rhodes intérieures vient en tête avec une proportion de 60,3% de logements en propriété, alors que Genève prend la queue avec un taux de 9,0% (en 1970) (tableau VII).

Si l'on compare maintenant les seules villes, on observe des chiffres bas encore, tels que 4,2% à Lausanne et 2% à Genève en 1970. En Suisse alémanique, le pourcentage est de 6,6 à Zurich, 8,7 à Berne, 8,9 à Lucerne et 9,9 à Bâle-Ville.

On constate que tous les cantons, sans exception, ont vu leur taux de logements en propriété diminuer entre 1960 et 1970. L'exode rural, la concentration de la main-d'œuvre dans les lieux de production industrielle, l'afflux de main-d'œuvre étrangère sont autant de facteurs qui, ajoutés à d'autres, peuvent expliquer le recul général de la propriété individuelle de logements dans les années soixante.

Le recul que nous avons constaté ci-dessus se marque de manière différente selon les secteurs économiques auxquels appartiennent les propriétaires (tableau VIII).

L'analyse du taux de logements en propriété d'après la grandeur des communes montre à l'évidence que les petites et moyennes communes concentrent sur leur territoire la majeure partie de ce type de logements qui, rappelons-le, sont essentiellement des fermes et des maisons individuelles (tableau IX).

## 5. La Suisse par rapport aux pays voisins

Ce taux de 28,1% de logements en propriété place la Suisse en queue des pays industrialisés: Espagne 64%, Etats-Unis 63%, Italie 51%, Grande-Bretagne 50%, France 45%, Autriche 41%, Allemagne fédérale 36%, Suède 35%. Il faut toutefois se garder d'accorder trop d'importance à ces chiffres. En effet, la forme juridique que revêt la propriété ne saurait être le seul critère d'appréciation du marché du logement.

Dans son exposé des motifs pour un projet de loi pour l'accession à la propriété de logement, le Conseil d'Etat genevois notait en décembre 1980:

« La comparaison internationale de la capacité économique d'un pays et de la notion du bien-être de sa population situe généralement la Suisse dans les premiers rangs. Dans le domaine des salaires également, la Suisse se place dans le peloton de tête. La disparité évidente en Suisse entre le niveau des revenus et le faible pourcentage des logements en propriété suscite de nombreuses questions. Comme on ne saurait affirmer que le Suisse du 20<sup>e</sup> siècle n'est aucunement tenté par l'achat de son propre logement, force est d'admettre qu'il rencontre d'autres bar-

TABLEAU VII: Taux de logements en propriété pour 1960 et 1970 pour quelques cantons

Canton	1960 (%)	1970 (%)	Variation
AI	64,2	60,3	-6,1
VS	65,2	55,4	-15,0
GR	52,5	44,1	-16,0
AR	47,2	43,3	-8,3
AG	52,0	42,3	-18,7
SO	43,3	38,5	-11,0
FR	44,9	37,7	-16,0
BL	44,3	34,9	-21,2
TI	41,3	33,8	-18,2
BE	36,7	31,9	-13,1
LU	30,8	26,3	-14,6
VD	26,4	21,4	-18,9
ZH	22,2	17,7	-20,3
NE	19,0	16,7	-12,1
BS	14,5	11,4	-21,4
GE	11,0	9,0	-18,2
Moyenne suisse	33,7	28,1	-16,6

Source: Recensement fédéral des logements 1960 et 1970.

TABLEAU VIII: Taux de logement en propriété selon le secteur économique

	Agriculture		Industrie et services		Total	
	1960	1970	1960	1970	1960	1970
Logements en propriété	118 956	88 545	413 025	486 828	531 981	575 373
Total logements	115 646	125 786	1 424 744	1 924 697	1 580 390	2 050 483
Taux	76,4%	70,4%	29,0%	25,3%	33,7%	28,1%
Variation	-7,9%		-12,8%		-16,6%	

Source: Office fédéral du logement, Bulletin n° 21, 1981.

TABLEAU IX: Répartition par commune des logements habités par leur propriétaire (1970)

Communes de ...habitants	Ensembles des logements occupés	Logements habités par leur propriétaire	Taux en %
Plus de 100 000	448 191	28 943	6,5
50 000 à 99 999	110 343	14 327	13,0
10 000 à 49 999	475 458	88 597	18,6
5 000 à 9 999	261 252	76 652	29,3
2 000 à 4 999	354 704	143 614	40,5
moins de 2000	400 535	223 241	55,7
Ensemble de la Suisse	2 050 483	575 373	28,1

Source: Recensement fédéral des logements de 1970.

rières telles que juridiques ou fiscales puisque, sur le plan économique, le Suisse est plus favorisé que l'étranger. Pourtant, les pays étrangers ont un pourcentage de propriétaires beaucoup plus élevé.»

L'Office fédéral du logement esquisse quelques explications au sujet de ce faible taux de logements en propriété. Nous en avons retenues ici quelques-unes:

- immigration de travailleurs étrangers à faible pouvoir d'achat,
- introduction tardive de la PPE (propriété par étage) en 1965,
- très grande disposition à l'investissement dans la construction de locatifs (banques, assurances, caisses de retraite, etc.),
- apparition tardive de promoteurs dans la maison individuelle (par exemple clés-en-main),
- limitation des crédits en période de surchauffe (années 60),
- entraves dues à la réglementation de police des constructions,
- monnaie stable encourageant l'épargne par comptes et autres placements de fortune,
- marché immobilier peu clair et réservé aux connaisseurs des problèmes juridiques,
- désir de mobilité lié au moindre prestige de la propriété immobilière,
- «instrumentarium» d'encouragement à la propriété moins développé qu'à l'étranger,
- encouragement public à la construction de locatifs,
- entraves fiscales touchant la villa.

Ces quelques obstacles ne permettent toutefois d'expliquer que partiellement le faible taux de propriétaires et il faut

dra rechercher dans l'histoire économique et urbaine du 19<sup>e</sup> siècle certains éléments qui sont à l'origine de la situation actuelle.

Nous avons indiqué ci-dessus que la construction annuelle de maisons individuelles en Suisse a plus que doublé entre 1975 et 1980. Ainsi ce taux que l'on évalue à 26,5% en 1975 devrait être remonté à 27-28% en 1980. Le dépouillement et la publication du recensement fédéral des logements de 1980 permettra de vérifier cette évolution.

## 6. Le cas des résidences secondaires

Selon la définition du recensement fédéral des logements [2, p. 9], les résidences secondaires sont avant tout des logements et maisons de vacances ou de week-end utilisés par le propriétaire lui-même ou loués pour plus ou moins longtemps, mais qui ne servent pas d'habitations permanentes. En 1970, on comptait 131 219 résidences secondaires en Suisse, représentant le 6% des logements totaux. Les cantons alpins à vocation touristique (Berne, Valais, Vaud, Tessin, Grisons) représentent à eux seuls le 70% du parc des résidences secondaires, soit 90 000 unités [2, p. 79].

Dans une monographie préparée par la Suisse à l'intention de la CEE [7, p. 16], l'Office fédéral du logement estime que le parc des résidences secondaires a presque doublé de 1960 à 1970. La moyenne du nombre de logements secondaires par 1000 habitants a augmenté au cours de cette période de 12,8 à 20,9.

Toujours selon l'OFL, cette forte augmentation des maisons de vacances en-

tre 1960 et 1970 est due, entre autres:

- à l'augmentation du revenu moyen,
- au développement des transports,
- à l'augmentation des vacances et des loisirs,
- à l'augmentation de la demande étrangère,
- au refuge dans les biens réels (inflation).

On estime à 185 000 le nombre de résidences secondaires en 1975, à 230 000 en 1980 et on en prévoit 320 000 en 1990.

Malgré l'importance de ce développement, nous avons choisi de limiter notre analyse à la maison individuelle en tant que résidence principale et permanente. On ne saurait en effet assimiler le phénomène périurbain avec celui du tourisme même si, comme nous le verrons plus loin, certains citadins-locataires renoncent à la maison individuelle principale au profit de la résidence secondaire, cumulant ainsi les status de locataires et de propriétaires dans un couplage travail-loisir.

### 7. La maison individuelle dans le canton de Vaud

En 1971 à 1979, on a compté, dans le canton de Vaud (voir ci-dessus) la construction de 7524 maisons individuelles pour un total de 40 353 logements, soit une moyenne de 18,6%. Si

l'on considère la production annuelle, ce pourcentage varie entre 13% en 1975 et 37% en 1979.

Si 18,6% des logements construits dans le canton durant cette période l'ont été sous forme de maisons individuelles, on constate que dans l'agglomération lausannoise, ce taux chute à 7,3% et à 1,0% pour la commune de Lausanne. Le 84% des maisons individuelles ont donc été érigées en dehors de l'agglomération lausannoise et le 78% en dehors de toutes les agglomérations (Lausanne, Morges, Vevey-Montreux, y compris Nyon et Yverdon).

Il ne nous appartient pas, dans cette analyse, de remettre en question la définition de l'espace géographique de l'agglomération tel qu'il est défini par le Bureau fédéral de statistique (1970). Nous limiterons donc celle-ci, par hypothèse de travail, au 78% des maisons individuelles construites hors de ces agglomérations dans des communes dites rurales.

Le développement de la construction de maisons individuelles en périphérie des agglomérations urbaines est décrit par G. Bauer et J. M. Roux comme un phénomène de *rurbanisation* [8, p. 13]: « La rurbanisation résulte du déploiement et de la dissémination des villes dans l'espace; en conséquence, est «rurbaine», selon une première définition approximative et provisoire, une zone rurale proche des centres urbains et subsistant

l'apport résidentiel d'une population nouvelle, d'origine principalement citadine, ce qui se traduit en première analyse par:

- un solde migratoire positif (migrations définitives),
- une proportion décroissante d'agriculteurs et d'artisans ruraux dans la population,
- une forte transformation du marché foncier,
- une forte construction de maisons individuelles dans les communes rurales situées à moins d'une demi-heure de l'agglomération urbaine qui en est le pôle. »

Ces communes rurbaines sont caractérisées cependant par la subsistance d'un espace non urbanisé très largement dominant. C'est en cela surtout que leur organisation spatiale se distingue de celle de n'importe quelle banlieue traditionnelle.

Nous avons cherché à identifier ces communes rurbaines du canton de Vaud sur la base des données statistiques disponibles, en particulier le recensement fédéral des logements de 1970 et le sondage annuel de l'OFIAMT.

### 8. L'indice de rurbanisation $I_{RV}$

Le taux de rurbanisation  $R_V$  d'une commune située hors d'une agglomération peut être calculé par le rapport suivant:

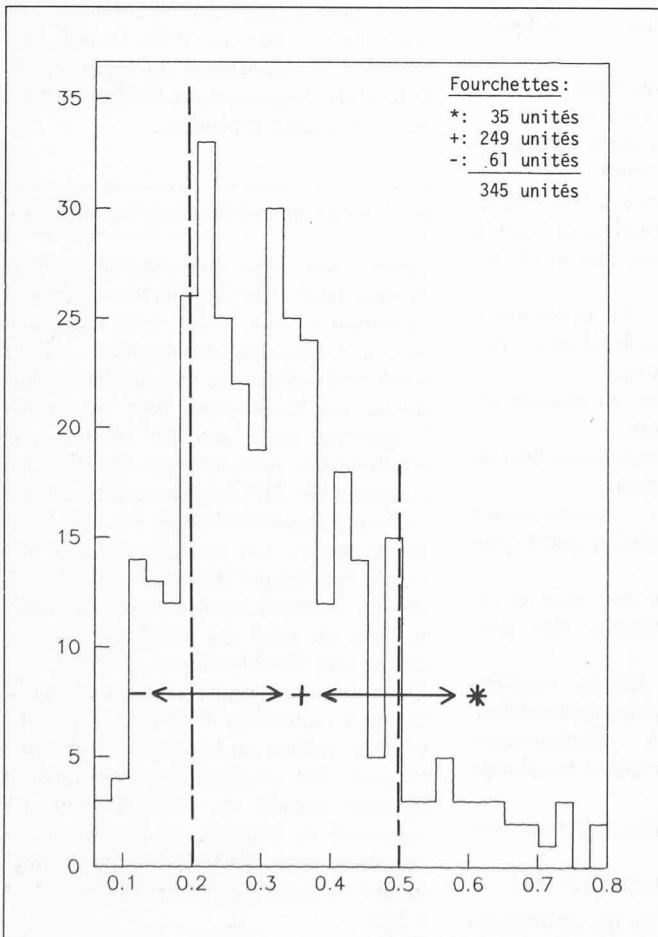


Fig. 1. — Histogramme Taux  $R_V$ .

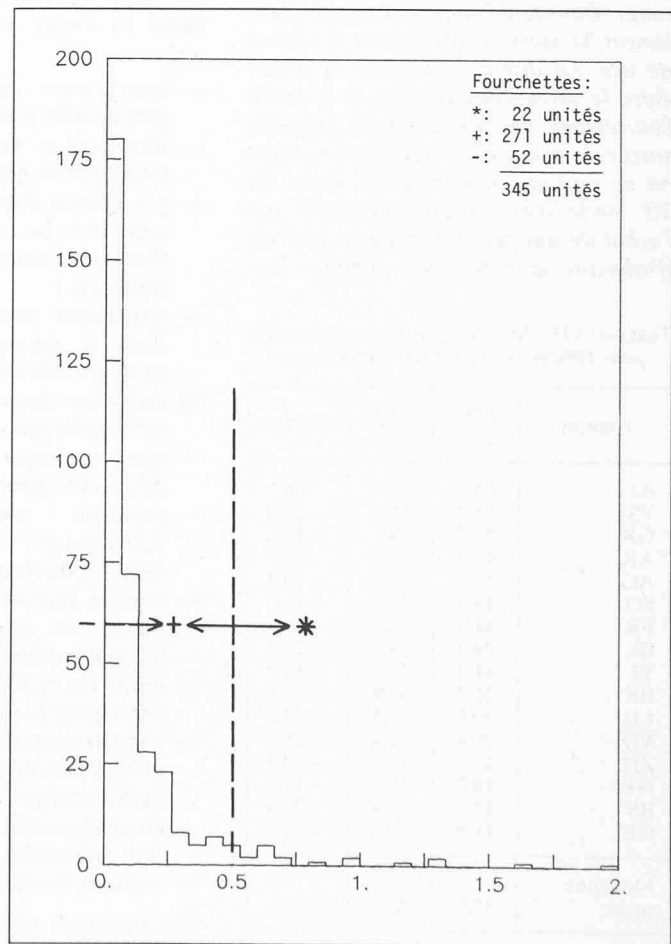


Fig. 2. — Histogramme Taux  $I_{RV}$ .

$$R_V = \frac{\Sigma \text{ maisons à 1 logement sans autre fonction}}{\Sigma \text{ des logements occupés}}$$

Pour calculer  $R_V$  1979, nous avons cumulé les deux banques de données disponibles soient le RFL 1970 et le décompte annuel 71-79 de l'OFIAMT.

Cet indicateur  $R_V$  nous a paru insuffisant pour distinguer les communes à fort développement récent (entre 1970 et 1979) de maisons individuelles de celles pour qui l'implantation de maisons individuelles est antérieure à 1970. Nous avons donc pondéré le taux  $R_V$  par le rapport  $T_V$ :

$$T_V = \frac{\text{nombre de villas construites entre 1971 et 1979}}{\text{nombre de villas existantes en 1970}}$$

Le taux de rurbanisation  $R_V$  ainsi pondéré par  $T_V$  nous donne un indice  $I_{RV}$ . Cet indice permet de classer les 345 communes rurales (déduites les 40 communes des agglomérations BFS) selon leur développement récent de rurbanisation.

L'analyse des histogrammes et de l'indice  $I_{RV}$  (voir fig. 1 et 2) permet de constater, comme on pouvait s'y attendre, un regroupement des communes urbaines sous forme de couronnes autour des principales agglomérations urbaines (voir fig. 3 et 4). On remarquera toutefois que la pondération du taux  $R_V$  par l'indice de développement  $T_V$  (taux de construction de villas de 1970 à 1979) tend à concentrer les nouvelles communes urbaines dans le nord-ouest de la région lausannoise et dans l'ouest vaudois fortement marqué par la proximité de la ville de Genève. On constate aussi que le développement récent (1970-79) des maisons individuelles construites hors des agglomérations a un caractère sensiblement plus « périurbain » que celui situé dans les communes dont le caractère urbain est antérieur à 1970 (tableau X).

On constate ainsi que les 35 communes ayant, à la fin 1979, plus de la moitié de leurs logements sous forme de villas, ont construit « seulement » 34,3% de celles-ci durant la période de 1970 à 1979, alors que le même calcul pour les 22 communes  $I_{RV}$  élève ce pourcentage à 53,1%. La moyenne pour l'ensemble des communes rurales est de 7%.

Remarquons encore que près du 30% des villas construites en milieu rural durant cette époque l'ont été dans les 35 communes urbaines ayant actuellement plus de 50% de villas par rapport au nombre total de logements.

De 1970 à 1980 la population résidente vaudoise a augmenté de 2,7%. Sur les 385 communes du canton, 124 ont un effectif de population qui a diminué durant cette période alors que 261 communes ont progressé du point de vue démographique. Parmi celles-ci, dix ont

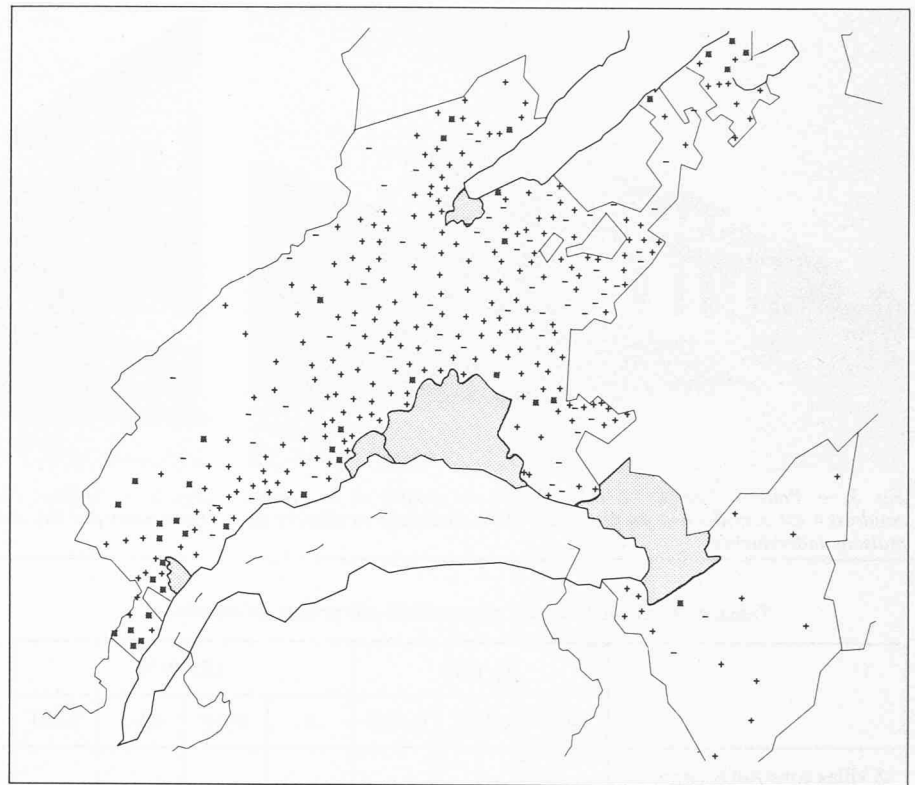


Fig. 3. — Identification des communes rurales vaudoises dont le nombre de villas par rapport au nombre total de logements (Taux  $R_V$ ) en 1979 est de:  
- : moins de 20% + : de 20 à 49% \* : de 50 à 80%

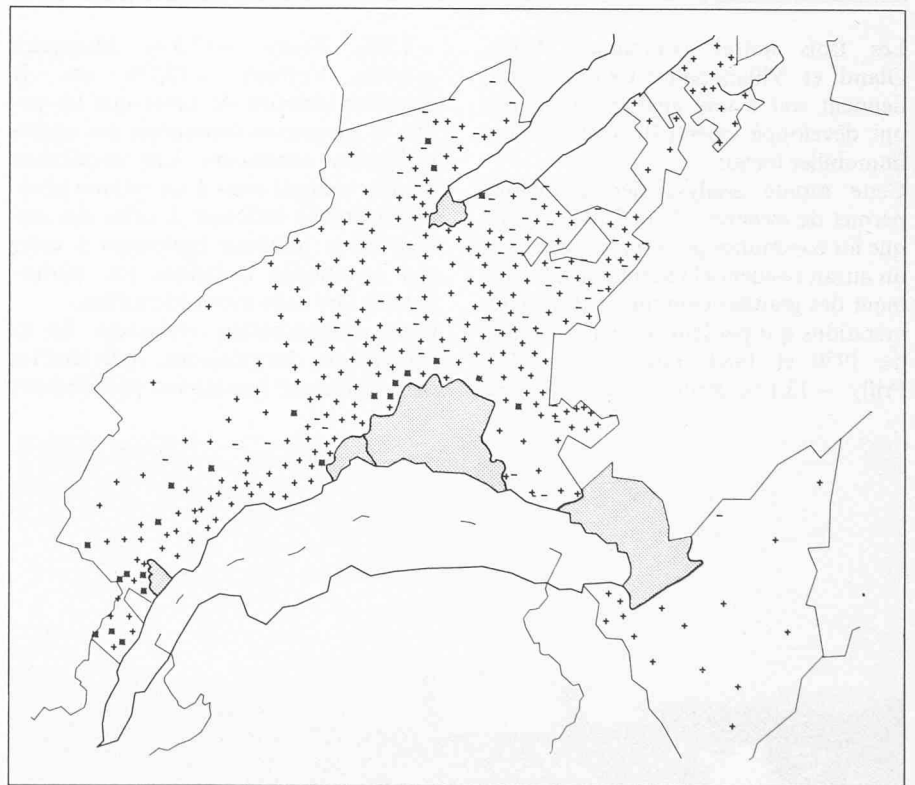


Fig. 4. — Identification des communes rurales vaudoises dont l'indice de développements des zones villas (indice  $I_{RV}$ ) est de:  
- : 0 + : 0 à 0,49 \* : 0,50 à 2,00

plus que doublé (taux supérieur à 100%); ce sont généralement de petites communes. Ce sont, dans l'ordre, Chavannes-des-Bois, Le Vaud, Chavanne-de-Bogis, Cheseaux-Noréaz, Genolier, Villars-Sainte-Croix, Sullens, Cugy, Froideville et Gland. Sur ces dix com-

munes, sept ont doublé leur parc de villas durant cette décennie, Sullens et Chavanne-des-Bois l'ont même triplé (respectivement 300% et 350%). Ces sept communes ont actuellement plus de la moitié de leurs logements sous forme de villas.



Fig. 5. — Poliez-le-Grand: La villa inspirée du modèle de la «ferme vaudoise» est actuellement au hit-parade de la demande en matière de maisons individuelles.



Fig. 6. — Sullens: Plus de la moitié de ces maisons individuelles sont construites par des entreprises générales pratiquant le «clé-en-main».

TABLEAU X: Répartition des constructions par groupe de communes

	$R_V$ 1979			$IR_V$ 1979			Total
	0-0,2	0,2-0,5	0,5-0,8	0	0-0,5	0,5-2	
$\Sigma$ villas construites entre 1970 et 1979 ( $\Delta_V$ )	704	3 379	1606	0	4 458	1231	5 689
$\Sigma$ villas existantes en 1979 ( $V_E + \Delta_V$ )	4 035	15 172	4681	713	20 857	2318	23 888
$\Sigma$ logements existants en 1979 ( $L_E + \Delta_L$ )	27 613	46 470	7555	2938	74 150	4550	81 638

Les trois autres communes (Cugy, Gland et Villars-Sainte-Croix) appartiennent soit à une agglomération soit ont développé essentiellement un parc immobilier locatif.

Cette rapide analyse démographique permet de montrer, s'il le fallait encore, que les communes périurbaines exercent un attrait résidentiel indéniable au détriment des grandes communes des agglomérations qui perdent des habitants entre 1970 et 1980: Lausanne -7,1%, Prilly -13,1%, Pully -7,2%, Renens

-1,7%, Vevey -13,9%, Montreux -4,9%, Veytaux -15,7%, etc. Il convient toutefois de noter que les petites et moyennes communes des agglomérations continuent leur croissance démographique mais à un rythme généralement très inférieur à celui des années 60 et inférieur également à celui des communes urbaines (ou périurbaines) que nous avons identifiées.

Cette concentration croissante de la production des maisons individuelles dans certaines communes périurbaines

constitue certainement un des phénomènes urbanistiques les plus importants de cette seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

## 9. Quelques réflexions

La crise du logement, le retour à la campagne, la baisse du taux hypothécaire, l'élévation du niveau de vie de certaines couches de la population, l'aide à l'accession à la propriété, le prix des terrains urbains, etc., sont autant d'éléments ne pouvant expliquer que partiellement l'engouement que l'on a connu ces dix dernières années pour la maison individuelle. C'est en pure perte que l'on cherchera à isoler un facteur déterminant de cette évolution. En fait, la rurbanisation est un véritable phénomène de société dont la complexité dépasse largement le cadre du présent exposé.

Nous avons vu ci-dessus que les zones urbaines sont caractérisées par la subsistance d'un espace non-urbanisé très largement dominant. C'est en cela surtout que leur organisation spatiale se distingue de celle de n'importe quelle banlieue traditionnelle. En effet, les banlieues sont en contiguïté avec les villes, alors que les zones urbaines se greffent autour de bourgs situés 10 ou 15 km plus loin. Contrairement aux communes de la couronne urbaine, les communes urbaines se distinguent par une totale rupture de la continuité des espaces construits.

A ce point de notre réflexion, nous pouvons nous demander si les communes urbaines ne sont pas les futures communes suburbaines d'une agglomération tentaculaire? La rurbanisation n'est-elle vraiment qu'une forme d'extension transitoire tendant à définir les nouvelles frontières de la ville de demain?

A cette question, Jacques Mayoux [3, p. 26] répond: «Le phénomène périurbain, souvent présenté comme un retour à la campagne, est d'abord un véritable



Fig. 7. — Mex: Souvent les zones de villas sont isolées, voire rejetées du village.



Fig. 8. — Savigny: On retrouve dans certaines zones de villas des éléments formels et d'organisation propres aux banlieues de certaines villes de l'ouest américain.



Fig. 9. — Sullens: Une certaine idée du prestige. (On s'étonnera en passant de la mansuétude de certaines communes par ailleurs soucieuses de « chasser la petite bête ». Réd.)

processus d'urbanisation. Les habitants périurbains viennent principalement des villes et du logement collectif. Leurs comportements pourraient même être qualifiés d'ultra-urbains: motorisation ou bimotorisation, recours à l'hypermarché et au congélateur, problèmes relationnels avec les anciens habitants en sont autant de manifestations. » La rurbanisation est donc véritablement un phénomène urbain. Toutefois la nature socio-économique de celui-ci est en complète rupture avec l'évolution traditionnelle de la ville latine. Cette rupture peut se lire au travers de la nouvelle organisation spatiale ainsi engendrée. En effet, tout indique que les espaces libres interstitiels entre les communes rurales et les agglomérations resteront des espaces exclusivement voués à l'agriculture. Cinquante ans d'efforts en matière d'aménagement du territoire permettent de penser que les acquis en matière de protection des zones agricoles resteront solidement ancrés dans les objectifs des générations à venir.

Le développement accéléré des communes rurales nous permet d'assister à une véritable révolution en matière d'habitat humain... révolution dont les

#### Bibliographie

- [1] Office fédéral de statistique: *Annuaire statistique*, 1979.
- [2] Bureau fédéral de statistique: *Recensement fédéral 1970*, volume 9, fascicule 518, Berne 1973.
- [3] MAYOUX, Jacques: *Demain l'espace*, Etudes prioritaires interministérielles, Ed. La Documentation Française, Paris 1980.
- [4] OFIAMT (Office fédéral de l'industrie, des arts, des métiers et du travail): revue *La Vie économique*, mai 1980.
- [5] OFIAMT: revue *La Vie économique*, mai 1975.
- [6] Union de Banques Suisses: *La propriété immobilière en Suisse*, Publication n° 67, 1980.
- [7] ONU, Conseil économique et social, *Document HBP/WB.1/R.27*, 6 avril 1979.
- [8] BAUER, ROUX: *La rurbanisation*, Ed. du Seuil, Paris 1976.
- [9] RAYMOND. *La politique pavillonnaire*, éd. CRU, Paris 1966.
- [10] Office fédéral du logement: *Rapport de la commission d'experts pour l'encouragement à l'accession à la propriété de logements*, éd. OFL/EDMZ, Berne, décembre 1979.
- [11] ROELLI, Alfred: *Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote*, Bulletin du logement « 21 », Office fédéral du logement.

conséquences du point de vue de l'organisation sociale, des équipements, de l'équilibre des pouvoirs économiques et politiques, etc., sont encore largement mésestimées.

Nous tenterons d'analyser, dans un prochain article, les caractéristiques de quelques communes rurales significatives et de leurs « zones de villas ».

#### Adresse de l'auteur:

Alain Garnier, architecte  
Institut de recherche sur l'environnement  
construit (IREC) de l'EPFL  
Avenue de l'Eglise-Anglaise 14  
Case postale 1024  
1001 Lausanne

## Actualité

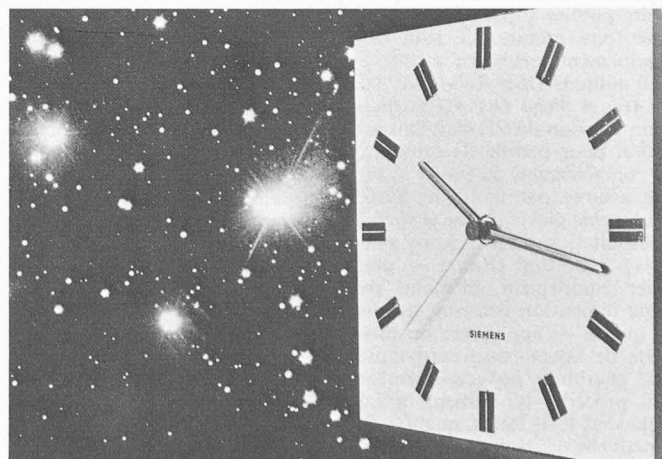
### L'heure du solaire a sonné: pendule photovoltaïque

La créativité des ingénieurs comme l'intérêt de nombreux utilisateurs se concentrent aujourd'hui sur les possibilités d'application offertes par les cellules solaires au silicium à l'éclat bleuté. Vue sous l'angle économique, cette technique de conversion de l'énergie solaire ouvre de vastes perspectives en matière de petit appareillage GP ou de sécurité, d'une puissance maximale de 1 kW. L'éventail va des caravanes de camping aux balises destinées à la circulation. Un trait commun à toutes ces applications: l'indépendance du secteur. Siemens propose ici aux

fabricants concernés une trouvaille particulièrement lumineuse, à savoir un cadran « solaire » pour appartements, dont les heures sont matérialisées par de petites cellules solaires.

La commercialisation des cellules photovoltaïques, qui en est à ses débuts, porte actuellement sur des panneaux encadrés et formés de deux plaques de verre parallèles, entre lesquelles sont placés des disques de silicium reliés par des contacts. Ainsi conçu, un panneau de 0,4 m<sup>2</sup> offre 0,28 m<sup>2</sup> de surface active et délivre 33 W par plein ensoleillement. Avec un régulateur de tension incorporé (12 V), on obtient un chargeur automatique pour batteries installées loin du secteur.

Sur le cadran solaire proposé par Siemens, les heures sont marquées par douze barres de silicium d'une surface unitaire beaucoup plus petite, de 2 cm<sup>2</sup>.



La clarté des étoiles ne suffit pas encore — mais les douze cellules photovoltaïques (de 2 cm<sup>2</sup> chacune) qui marquent les heures permettent au cadran « solaire » Siemens de fonctionner même dans l'ombre, dans les appartements par exemple, à plusieurs mètres d'une fenêtre. Les trois aiguilles ne s'arrêtent pas non plus pendant la nuit car une petite batterie prend alors le relais du soleil.