

Rapports de travail sur le logement n° 9

L'EXPLOITATION DU RECENSEMENT FEDERAL DE LA POPULATION
ET DES LOGEMENTS DE 1980 A DES FINS D'ETUDE DU MARCHE
DU LOGEMENT

Commentaires sur le programme d'exploitation de l'Office fédéral de la statistique et propositions pour des exploitations complémentaires dans des régions de petite taille

Office fédéral du logement, Office fédéral de la statistique,
Berne 1984

Dans cette série sont publiés, sur mandat de la Commission de recherche pour le logement, des textes que leur caractère spécialisé destine en premier lieu aux milieux professionnels.

Auteur: Jörg Hübschle, Diplom-Kaufmann

Mandataire: PROGNO AG, Europäisches Zentrum für Angewandte Wirtschaftsforschung, 4011 Bâle

Achèvement de l'étude: Septembre 1983

Editeur: Office fédéral du logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Distribution: Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne, ou les librairies

N° de commande: 725.509 F

© by Chancellerie de la Confédération suisse, Berne, 1984

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'approbation de la Chancellerie de la Confédération suisse.

AVANT-PROPOS

Dans le programme en cours de la Commission de recherche pour le logement, on attache une importance toute particulière à l'étude du marché du logement et aux prévisions en matière de construction de logements. Or, ces travaux exigent une base d'information fiable. C'est pourquoi, parallèlement aux problèmes matériels et méthodologiques, l'amélioration des bases statistiques a constitué depuis longtemps un élément important des travaux de recherche. L'un des objectifs immédiats du présent rapport était donc de formuler les besoins en données statistiques pour la politique du logement et pour la recherche à ce sujet, l'accent mis sur les données requises pour des prévisions et des analyses de marché dans des régions de petite taille, de même que sur la question de savoir dans quelle mesure l'exploitation prévue du recensement des logements de 1980 tient compte de ces besoins.

En réalité, la présente étude répond non seulement aux objectifs qu'on s'était fixés à l'origine, mais constituera également un instrument très utile pour les utilisateurs de données du recensement des logements de 1980. Le programme de tableaux prévu par l'Office fédéral de la statistique y est décrit et commenté de manière très détaillée. On y présente notamment les unités géographiques adoptées, les données publiées et résultats non publiés, les exploitations supplémentaires réalisables et de nombreuses autres questions intéressant les utilisateurs.

L'Office fédéral du logement, en accord avec l'Office fédéral de la statistique, a donc décidé de rendre accessible à d'autres utilisateurs un document qui n'était destiné à l'origine qu'à un usage interne. Les deux offices espèrent que cette étude contribuera à faciliter l'utilisation de ce large éventail de données et provoquera une mise en valeur aussi vaste que possible des résultats disponibles.

Berne, novembre 1983

Office fédéral
du logement

Office fédéral
de la statistique

TABLE DES MATIERES

	<u>page</u>
1. MANDAT	1
2. LE RECENSEMENT DES IMMEUBLES ET LOGEMENTS DE 1980	5
2.1 Remarques relatives au contenu de l'enquête	5
2.2 Programme d'exploitation du recensement de la population de 1980	9
2.2.1 Questionnaires	9
2.2.2 Programme de tableaux	11
2.2.3 Remarques relatives à l'exploitation de certaines caractéristiques	25
2.2.4 Les tableaux du recensement des logements de 1980	37
3. LE RECENSEMENT FEDERAL DE LA POPULATION DE 1980 - résultats intéressant le marché du logement -	65
3.1 Bulletin individuel et programme d'exploitation	65
3.2 Programme de tableaux relatifs aux ménages	66
3.2.1 Généralités	66
3.2.2 Description des tableaux	69
4. BASES NECESSAIRES A DES ETUDES REGIONALES DU MARCHE DU LOGEMENT	75
4.1 Données requises	75
4.2 Délimitation géographique	78
4.3 L'exemple d'une région type	80
4.4 Compléments d'information possibles	83
5. RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA SUITE DES OPERATIONS	89
BREF COMMENTAIRE DE L'OFFICE FEDERAL DE LA STATISTIQUE (OFS)	93
ANNEXE	97

1. MANDAT

La situation qui prévaut sur le marché du logement en Suisse donnera lieu à des divergences d'opinions jusqu'au moment où on connaîtra les résultats du recensement fédéral de la population et des logements de 1980. Il est incontesté que certains marchés localisés dans les agglomérations présentent des goulots d'étranglement (voir nombre des logements vacants). Il est également admis que les couches sociales disposant de moyens limités - personnes âgées, familles nombreuses, familles disloquées et jeunes par exemple - ont passablement de peine à trouver des logements appropriés. A part ces aspects directement liés à la demande exprimée, on est mal informé sur les besoins de divers groupes sociaux, des conditions de logement des personnes âgées, etc. Certains aspects particulièrement critiques, en particulier le montant des loyers et la charge relative que ceux-ci représentent, donnent lieu à des débats politiques sans que l'on puisse s'entendre sur une base d'appréciation uniforme. La même remarque s'applique par exemple au nombre de pièces nécessaires par ménage ou par habitant. De ce fait, les milieux spécialisés et une part appréciable du public s'intéressent vivement à la publication des résultats du recensement de la population et des logements.

L'intérêt général se concentre, dans le cas présent, sur les possibilités d'utiliser les données fournies par le recensement de la population pour des analyses et prévisions touchant au marché du logement. Faute de données précises, cela faisait déjà quelque temps qu'on ne pouvait plus émettre de pronostics sur l'avenir du

marché du logement en Suisse. Les analyses et prévisions sont rendues encore plus difficiles lorsqu'on étudie des marchés du logement régionaux. Il s'agit alors d'éclaircir la situation dans certaines régions bien précises, cela d'une part en présentant un aperçu critique du parc des logements existants selon divers critères (genre d'immeuble, âge, dimension, état, équipement, prix, etc.), et d'autre part en définissant les besoins des ménages à pourvoir. Le recensement des logements de 1980 a permis de relever les données essentielles concernant bâtiments et logements. Leur exploitation à petite échelle, selon divers critères combinés, fournira une base d'analyse nouvelle et sûre. L'exploitation du recensement de la population, en termes de ménages, devrait, quant à elle, fournir des informations indispensables sur les besoins en logements et sur certains aspects de la demande.

C'est pourquoi l'Office fédéral du logement (OFL) s'est efforcé de mettre sur pied en temps utile un programme d'exploitation des résultats du recensement de la population, dans lequel on tient compte des données statistiques exigées pour des analyses et prévisions à l'échelon de marchés de logement de petite taille. La liste des tableaux prévus pour l'exploitation des données sur les bâtiments, les logements et les ménages, établie par l'Office fédéral de la statistique (OFS), nous a grandement facilité la tâche. Le présent rapport a donc essentiellement pour objet de présenter, d'expliquer et de commenter ce programme de tableaux en tenant compte des analyses et prévisions effectuées à l'échelon de marchés du logement régionaux. On y formule par ailleurs des propositions d'exploitations complémentaires pour de petites régions, ainsi que des recommandations pour la suite des opérations.

Parmi les critères d'évaluation du programme d'exploitation, il faut citer en premier lieu le questionnaire du recensement lui-même et sa structure. On se référera en outre à la prise de position effectuée par l'Office fédéral du logement dans le cadre de la procédure de consultation et qui portait sur le questionnaire provisoire du recensement de la population. L'évaluation se basera également sur la liste des informations normalement requises par une étude du marché du logement. Dans l'optique d'analyses régionales, on déterminera le contenu d'exploitations complémentaires à effectuer pour de petites régions, en se basant avant tout sur les critères formulés dans le rapport "Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz"¹⁾.

1) Hübschle, J., "Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz", dans Arbeitsberichte Wohnungswesen Nr. 7D, Office fédéral du logement, Berne, 1981.

2. LE RECENSEMENT DES IMMEUBLES ET LOGEMENTS DE 1980

2.1 Remarques relatives au contenu de l'enquête

Les recensements fédéraux de la population ont lieu tous les dix ans, au début de la décennie (...1970, 1980). Comme les précédents, le recensement fédéral de 1980 se subdivise en recensement des immeubles et logements et en recensement de la population proprement dit. Le présent travail se réfère aux données du recensement qui concernent logements et ménages; il porte donc essentiellement sur l'exploitation du recensement des logements de 1980.

Le recensement des immeubles et des logements a été exécuté par les communes entre juin et décembre 1980, au moyen du "bordereau de maison" (voir annexe). Ce questionnaire a été remis aux propriétaires ou aux gérances d'immeubles, qui devraient fournir les renseignements demandés. Le "recensement fédéral de la population de 1980" proprement dit a eu lieu le 2 décembre 1980. Bien que les deux enquêtes n'aient pas partout eu lieu simultanément, leur concordance est assurée par le fait que les communes étaient chargées de tenir les bordereaux de maison à jour, en reportant dans ces derniers les éventuelles modifications qui se seraient produites jusqu'au 2 décembre. Certaines différences mineures imputables au caractère variable de la date de recensement ont pu être éliminées à l'aide de listes de contrôle. Celles-ci permettent en effet de faire le lien entre le recensement des immeubles et logements et celui de la population: à chaque ménage recensé correspond un logement.

Lors de la préparation du recensement fédéral de la population de 1980, on a soumis les questionnaires provisoires à l'approbation des instances compétentes. Dans le cadre de cette procédure de consultation, l'Office fédéral du logement a fourni une prise de position qui porte essentiellement sur les questionnaires. Les problèmes d'exploitation ont certes été mentionnés, mais on décida de ne s'en occuper qu'après l'enquête ("...devront être encore discutés en temps voulu avec des représentants de votre Office").

Dans sa prise de position, l'OFL s'est félicité du nouveau mode de recensement des immeubles et logements. Outre des remarques relatives à certaines questions précises, l'OFL avait beaucoup insisté à l'époque afin qu'on prévoie dans le formulaire des questions "qui fournissent de nouvelles informations en relation avec les problèmes, maintenant actuels, de la rénovation des logements et des économies d'énergie dans le secteur du bâtiment". Pour une raison ou pour une autre, il n'a manifestement plus été possible d'intégrer ces aspects dans le questionnaire.

Le fait d'avoir renoncé à relever des informations sur le revenu des ménages est ressenti très fortement lorsqu'on procède à des études du marché du logement sur de petites régions. Le commentaire remis à l'époque par l'OFL y faisait d'ailleurs déjà allusion ("Il serait extrêmement regrettable de laisser tomber ces aspects"). Ainsi, le recensement de la population ne fournit aucune indication sur la charge que constituent les loyers et sur la capacité des ménages de supporter cette charge; on ne peut donc tirer aucune conclusion sur l'aspect financier de la demande. C'est d'autant plus regrettable qu'à l'aide des autres informations recueillies on dis-

posait d'une chance unique d'effectuer une analyse approfondie sur les besoins en logements. Des relevés par sondage, comme "les enquêtes auprès des ménages", ne seront pas à même de fournir, pour de petites régions, des informations différenciées sur ce genre de problèmes.

Dans le même ordre d'idées, on est amené à constater que si le recensement a relevé le loyer net des logements de locataires et de coopérateurs, il ne dit rien de la charge constituée par les maisons individuelles, les logements en propriété, etc. Cette lacune n'est pas trop grave eu égard à la proportion relativement faible de logements en propriété qui prévaut en Suisse. Toutefois, on note ces dernières années une relance sensible de la construction de maisons individuelles, d'où l'intérêt renouvelé que l'on voue à la capacité financière des ménages.

On regrettera également que le recensement des immeubles et logements néglige certaines données qui intéressent le marché, en particulier

- l'état des bâtiments et des logements,
- leur environnement.

Il n'est pas simple de recueillir des informations dans ces deux domaines, car leur évaluation est fonction de préférences individuelles qui varient énormément. Alors que les renseignements recueillis sur l'équipement et le confort peuvent aider à déterminer l'état général des bâtiments et logements, on ne dispose d'aucune information sur leur environnement. Pourtant, de nombreuses études sur le marché du logement et sur le dépeuplement des grandes villes ont permis de constater que le critère de l'environnement prend une importance toujours

plus déterminante dans le choix du lieu d'habitation. Le bruit dû à la circulation ou à une activité industrielle, la pollution de l'air, le danger du trafic pour les enfants, etc., constituent souvent les raisons qui déterminent une famille à rechercher un "meilleur" endroit et à déménager dès que l'occasion se présente. Le caractère "inhospitalier" de certaines zones urbaines a souvent une influence négative sur le secteur de la construction (tendance à désinvestir), ce qui se traduit par un nombre accru de logements vacants dans ces endroits.

Dans sa prise de position sur le questionnaire du recensement de 1980, l'OFL suggérait de nombreuses questions complémentaires relatives aux secteurs énergie, environnement et immissions. En dépit de leur importance du point de vue des besoins en logements et de la politique du logement, ces critères n'ont malheureusement pas pu être pris en considération, comme, d'ailleurs, de nombreuses suggestions particulières (p.ex. différenciation des systèmes de chauffage, définition de la surfaces brute d'un logement, etc.). Il serait souhaitable que pour les recensements à venir, on se laisse désormais moins influencer par le principe de continuité et qu'on traite l'introduction de nouvelles questions avec plus de souplesse que lors du recensement de 1980. On pourra freiner l'intégration de nouvelles questions dans le questionnaire au moment où les enquêtes auprès des ménages permettront de relever suffisamment de données complémentaires sur les besoins dans le domaine du logement.

2.2 Programme d'exploitation du recensement de la population de 1980

2.2.1 Questionnaires

Pour le recensement fédéral de la population de 1980, on a utilisé deux questionnaires:

- le bulletin individuel,
- le bordereau de maison.

Tous deux sont reproduits en annexe.

En faisant le lien entre les informations recueillies au moyen du bulletin individuel auprès des personnes et celles du recensement des immeubles et logements, il est possible d'obtenir une image nuancée des besoins en logements de la population. Ainsi, par exemple, il est possible de s'exprimer sur le nombre de pièces dont on a besoin dans diverses catégories de ménages. Le bulletin individuel exerce par ailleurs une fonction de contrôle en ce qui concerne les "logements habités".

Le bordereau de maison est divisé en deux parties presque égales:

- la partie "bâtiment" et
- la partie "logements".

La partie consacrée au bâtiment comprend 9 questions, alors qu'on en compte 10 pour les logements, dont l'étage et le hall habitable/ mansarde n'ont pas été

prises en considération par le programme d'exploitation. Les sujets abordés par les différentes questions étaient les suivants:

Bordereau de maison

1. Type d'immeuble
2. Nombre d'étages
3. Epoque de la construction
4. Ascenseur
5. Raccordement à la canalisation
6. Chauffage
7. Fourniture d'eau chaude
8. Produits énergétiques
9. Conditions de propriété

Logements

10. Etage
11. Mode d'occupation (fonction de contrôle pour le dépouillement)
12. Nombre de pièces habitables
13. Logement avec hall habitable/mansarde
14. Surface brute du logement
15. Confort du logement
16. Statut d'occupation
17. Logements occupés, résidences secondaires, logements vacants
18. Logements vacants (depuis quand?)
19. Loyer net

On a également établi des résultats d'après le nombre de logements des immeubles.

En outre, le programme d'exploitation du recensement des logements tire du recensement de la population les données suivantes:

Ménages

20. Habitants
21. Détenteur du logement
22. Sous-locataire
23. Ménage

Le programme d'exploitation prévoit tout un éventail de combinaisons de ces 23 caractéristiques (ou groupes de caractéristiques). La récapitulation "Transposition des questions du bordereau de maison dans le programme de tableaux" montre les combinaisons prévues (exploitation combinée des caractéristiques indiquées dans une colonne donnée).

2.2.2 Programme de tableaux

Le programme des tableaux tirés du recensement des logements se présente comme suit:

1. Tableaux généraux (01, 02)

- Immeubles (01)
- Logements (02)

2. Tableaux relatifs aux immeubles (03 - 13)

- Habitants, époque de la construction, type d'immeuble, nombre d'étages et de logements (03 - 07)
- Conditions de propriété (08 - 10)
- Equipement de l'immeuble (11 - 13)

3. Tableaux relatifs aux logements (14 - 35)

- Logements selon le mode d'occupation, le confort, le nombre de pièces, l'époque de la construction (14 - 16)
- Logements selon la surface brute (17 - 20)
- Degré d'occupation (21)
- Logements occupés (22 - 32)
- Résidences secondaires (33 - 34)
- Logements vacants (35)

La récapitulation "Transposition des questions du bordereau de maison dans le programme de tableaux" (v.

tableaux des pages ci-après) permet de discerner les points essentiels de l'exploitation, qui sont en particulier

- dans la partie "bâtiment"
 - * époque de la construction, type d'immeuble, parfois nombre d'étages, nombre de logements
 - * "tableaux spéciaux" avec caractéristiques d'équipement et conditions de propriété
- dans la partie "logements":
 - * nombre de pièces, mode d'occupation
 - * surface brute du logement
 - * loyer
- dans la partie "habitants":
 - * habitants, détenteur du logement
 - * ménages.

Le programme de tableaux n'accorde pas une grande place à l'exploitation selon le statut d'occupation et le confort des logements. D'autre part, on n'a prévu aucune exploitation des caractéristiques "hall habitable/mansarde". On peut se demander ici pourquoi ces caractéristiques ont été dénombrées alors que d'autres - plus importantes du point de vue du marché du logement (voir plus haut) - n'ont pas été prises en considération.

Le programme d'exploitation prévoit une mise en tableaux géographiquement très différenciée. Ces tableaux ne seront pas publiés pour la plupart, mais pourront être obtenus sur demande. Ci-dessous les différentes unités géographiques retenues:

Suisse:

Total
Régions linguistiques

Communes urbaines/communes rurales
Communes par classes de grandeur (urbaines/rurales)
Communes suburbaines total

Cantons + FL:

Total
Régions linguistiques
Communes urbaines/communes rurales

Villes, chefs-lieux:

de 50'000 habitants et plus
de 30'000 à 49'999 habitants
de 20'000 à 29'999 habitants
de 10'000 à 19'999 habitants
Chefs-lieux de moins de 10'000 habitants

Agglomérations:

de 50'000 habitants et plus
de moins de 50'000 habitants
sans le noyau de l'agglomération

Régions:

Régions d'aménagement du territoire (OFAT)
Régions du marché du travail (ORL)
Régions de montagne (LIM)
Régions économiquement menacées

Districts

Communes:

(Selon le répertoire des communes de la Suisse)

Quartiers:

(Découpage pour certaines communes urbaines)

Comme ce fut le cas pour les recensements précédents, les résultats du recensement des logements seront publiés tout d'abord dans les Statistiques de la Suisse, par communes et en trois volumes (Immeubles, Logements I et II), ainsi que pour l'ensemble de la Suisse.

Les principales unités d'exploitation sont l'ensemble de la Suisse, les communes urbaines et communes rurales, les cantons et les communes par classes de grandeur.

Récapitulation: Transposition des questions du bordereau de maison dans le programme d'exploitation

Numéro de la question (bordereau)	Caractéristiques	Domaines d'exploitation	Tableaux généraux		Caractéristiques de l'immeuble					Conditions de propriété de l'immeuble			Equipement de l'immeuble			Utilisation du logement			Surface brute du logement			
			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	Tableau No. →																					
1	type d'immeuble		I x		I x x		I x	I x	I x	I	x			x	x							
2	nombre d'étages		x		/			x			x	x x			x		x					
3	époque de la construction		x x x		/		x	x	x		x	x x			x		x			x	x x	
4	ascenseur		x										x	x								
5	raccordement à la canalisation		x	x									x	x								
6	genre de chauffage		x	x									x		x							
7	fourniture d'eau chaude		x	x									x	x								
8	produits énergétiques		x	x									x	x	x							
9a	conditions de propriété		x							x	x											
9b	Suisses/étrangers		x							x		x										
10	étage		x	L	/		L		x	L	x	x		x	x					L		
11	mode d'occupation			x						LO							x	x	x			
12	nombre de pièces			x							x	x		x	x					LO	LO x xLO	
13	hall habitable/mansarde																					
14	surface brute			x																/	x x x	
15	confort			x													x		x			
16	statut d'occup.							x														
17	logements occupés, etc.			x				x		RS							x	x	x	RS	RS RS	
18	logement vacant (depuis quand?)							x		LV							x	x	x	LV	LV LV	
19	loyer																					
20	habitants		x																			
21	détenteur du logement																					
22	sous-locataire																					
23	ménage																				x	
Publié dans le volume			S	S	S+C	C	S	S	S	C	S	S	C	S	S	C	C	S	C	S	S	

Numéro du tableau: 1^{ère} colonne: caractéristiques dans l'en-tête
2^e colonne: caractéristiques dans l'avant-colonne

Explication des signes:

S Suisse
C communes
x toutes les rubriques de la variable
/ rubriques de la variable regroupées
I immeubles en tout
L logements en tout
LC uniquement logements de locataires ou de coopérateurs

H habitants en tout
LO logements occupés
RS résidences secondaires
LV logements vacants
P nombre de pièces
S surface
ØLA loyer annuel moyen

Récapitulation: Transposition des questions du bordereau de maison dans le programme d'exploitation (cont.)

Numéro de la question (bordereau)	Caractéristique	Domaines d'exploitation	Degré d'occupation	Statut d'occupation		Loyers (logem. de locataires ou de coop.)			Logements occupés, caractéristiques des habitants)				Besoins en pièces (quantitatifs + qualitatifs)		Résidences second.		Logements vacants
				21	22 23	24 25 26	27 28 29 30	31 32	33 34	35							
Tableau No. →			21	22 23	24 25 26	27 28 29 30	31 32	33 34	35								
1 2 3 4 5 6 7 8 9a 9b	Immeubles	type d'immeuble	H I	x x								x	I x				
		nombre d'étages															
		époque de la construction			x	x x /	/ /	x x					x x				
		ascenseur															
		raccordement à la canalisation															
		genre du chauffage							x				x	x			
		fourniture d'eau chaude							x				x	x			
		produits énergétiques												x			
		conditions de propriété												x			
9b	Suisses/étrangers												x				
10 11 12 13 14 15 16 17 18 19	Logements	étage	L/H											RS RS	x		
		mode d'occupation	H/LO														
		nombre de pièces	H/LP	LC	x	x x x	/ /	x x	x x					x			
		hall habitable/mansarde															
		surface brute		LC			x	/ /	x								
		confort			x x			x x					x		x		
		statut d'occupation			x x												
		logements occupés, etc.													RS		
		logement vacant (depuis quand?)														x	
19	loyer	Tableaux par communes	x		x /1970 ØLA	/ /											
20 21 22 23	Ménages	habitants	Tableaux par communes									x x					
		détenteur du logement							x				x				
		sous-locataire												x			
		ménage												x x			
Publié dans le volume			C/S	C S	S - S	S S S S	S S	S S	S S	S S	S S	S S	S S	S			

Numéro du tableau: 1^{re} colonne: caractéristiques dans l'en-tête
2^e colonne: caractéristiques dans l'avant-colonne

Explication des signes:

S	Suisse	H	habitants en tout
C	communes	LO	logements occupés
x	toutes les rubriques de la variable	RS	résidences secondaires
/	rubriques de la variable regroupées	LV	logements vacants
I	immeubles en tout	P	nombre de pièces
L	logements en tout	S	surface
LC	uniquement logements de locataires ou de coopérateurs	ØLA	loyer annuel moyen

Les 35 sortes de tableaux prévues sont répertoriées ci-après. Outre les titres, on y définit leur portée géographique et différents tableaux donnent lieu à des remarques. Les titres des tableaux ne sont pas toujours suffisamment révélateurs des combinaisons de caractéristiques possibles, car on s'est parfois contenté d'énumérer celles-ci (v. p.ex. tabl. 6.23). En principe, on devrait utiliser la "formule de titre" suivante: unité traitée dans le tableau - répartie selon la 1ère caractéristique, selon la 2ème caractéristique ainsi que selon la 3ème caractéristique. La formule "ainsi que selon" doit être comprise ici dans le sens de "combinée avec". Donc, si on dénombre par exemple tous les logements occupés en fonction du type d'immeuble et du statut d'occupation, et qu'on fait intervenir en plus l'époque de la construction, cela donnera le titre suivant: "Logements occupés selon le type d'immeuble et les conditions de propriété, ainsi que selon l'époque de la construction".

La première partie décrit les têtes de colonnes, la deuxième partie étant consacrée à l'avant-colonne. Les indications d'unités géographiques et de temps qui font normalement partie d'un en-tête de tableau n'ont pas de raison d'être dans le cas présent.

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géographique	Remarques
6.06	<u>Immeubles comprenant des logements, selon le nombre d'étages et l'époque de la construction</u> Nombre d'étages: 1 à 15 + Epoque de la construction	Classes de grandeur des communes	Combinaison avec l'époque de la construction
6.07	<u>Immeubles comprenant des logements, selon le nombre de logements et l'époque de la construction</u> Nombre de logements: 1 - 6, ... 50 +	Comme 6.06	Combinaison avec l'époque de la construction et le type d'immeuble (combinaison double)
6.08	<u>Conditions de propriété</u> (question 9 du bordereau) (Dénombrement simple)	Tableaux communaux	Log. occ., résid. sec., log. vacants dans versions spéciales du tableau (5 versions, voir 6.09)
6.09	<u>Conditions de propriété</u> (selon les propriétaires et selon l'époque de la construction, le nombre d'étages, de logements et de pièces)	CH, urbain/rural	5 versions: Immeubles compr. des log. Logements total logements occupés Résidences secondaires logements vacants
6.10	<u>Immeubles et logements en propriété de particuliers, selon leur nationalité</u> (comme 6.09)	CH, urbain/rural	Versions comme 6.09
6.11	<u>Equipped de l'immeuble</u> (Questions 4 à 8 du bordereau)	CH, cant., communes, agglom. classes de grandeur des comm.	Versions comme 6.09

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géographique	Remarques
6.12	<u>Equipement de l'immeuble (ascenseur, raccordement à la canalisation, fourniture d'eau chaude)</u> (comme 6.11) Dénombrement comme 6.09	CH, urbain/rural	Exploitation plus détaillée du 6.11, versions comme 6.11
6.13	<u>(Immeubles ventilés par) genre de chauffage et produits énergétiques utilisés</u> (Questions 6 et 8 du bordereau) Dénombrement comme 6.09 Dénombrement suppl. selon la surface	CH, urbain/rural	Versions comme 6.09
6.14	<u>Logements selon le mode d'occupation et le confort</u>	Communes	Mode d'occupation: log.occ., résid.sec. log. vacants
6.15	<u>Logements selon le mode d'occupation et le nombre de pièces</u> Pièces: 1 à 5 +	Communes	
6.16	<u>Logements selon le mode d'occupation, le confort, l'époque de la construction et le nombre de pièces</u> (comme 6.09: logements)	CH, urbain/rural	
6.17	<u>Logements selon la surface brute</u> (Surface par · logement occupé · pièce habitable · habitant)	Dans le volume par communes: uniquement logements occupés par communes, cantons et pour la Suisse	Surface jusqu'à 120 m ² , puis (8 classes de surface) diverses versions
6.18	<u>Logements selon la surface brute, l'époque de la construction et le nombre de pièces</u> (Pièces: jusqu'à 8 +)	CH, urbain/rural (seulement pour: - tous les logem.avec indic. - les logem.occ.avec indic.)	(14 classes de surface: surface jusqu'à 200 m ² , puis 200 +)

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géographique	Remarques
6.19	<u>Habitants dans des logements, selon la surface brute, l'époque de la construction et le nombre de pièces</u>	CH, urbain/rural	
6.20	<u>Surface brute moyenne des logements, selon l'époque de la construction et le nombre de pièces</u>	CH, urbain/rural	Surface moyenne selon l'âge du log. et le nombre de pièces. Possibilité de constater si la structure des logements occ. et vacants diffère sensiblement de celle des résid. second.
6.21	<u>Degré d'occupation (en %)</u> (Log. comprenant... hab. par pièce, pers. dans des log. comprenant... hab. par pièce, habitants par...)	Communes, CH, cant., villes	Valeurs abstraites
6.22	<u>Logements occupés, selon le statut d'occupation et le loyer</u>	Communes, CH, cant., villes urbain/rural	Loyer annuel moyen par logement, par pièce, par m ² . Uniquement pour logem. de locataires ou de coopérateurs
6.23	<u>Logements occupés, selon le statut d'occupation, l'époque de la construction, le type d'immeuble et le nombre de pièces</u> (+ installations sanitaires)	CH, urbain/rural pas de résultats communaux non publiés	Statut d'occ. combiné avec les autres variables. Pas de combinaison des autres variables entre elles.

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géographique	Remarques
6.24	<u>Logements ayant une cuisine ou cuisinette, occupés par des locataires ou des coopérateurs, selon le niveau des loyers nets, l'époque de la construction et le nombre de pièces</u>	CH, urbain/rural villes de 50'000 villes de 30'000 - 49'999 pas de résultats communaux non publiés	Classes de loyer combinées avec les autres variables. Intervalles choisis pour les classes de loyer: dernière classe trop grande; voir remarques sur les limites des classes au § 2.2.2
6.25	<u>Logements ayant une cuisine ou cuisinette, occupés par des locataires ou des coopérateurs, d'après le nombre de pièces, l'époque de la construction et le niveau des loyers nets</u>	Pas de publication	Mêmes classes de loyer qu'en 1970. Il est par conséquent possible de produire des tableaux comparatifs
6.26	<u>Loyer annuel moyen des logements occupés par des locataires ou des coopérateurs, selon l'époque de la construction, la surface brute et le nombre de pièces</u>	CH, urbain/rural villes de 50'000 villes de 30'000 - 49'999.-	Nombre de pièces combiné avec surface et époque de construction Epoques de construction regroupées -- logem.nouvellem. construits ?
6.27	<u>Logements occupés, selon l'âge, l'état civil et le sexe du détenteur du logement, ainsi que selon les caractéristiques du logement</u>	CH, urbain/rural	Détenteur du logement mis en relation avec les caract. du logement. Variables très regroupées ! Ménages familiaux et non familiaux.

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géographique	Remarques
6.28	<u>Logements occupés, selon le groupe socio-économique du détenteur du logement, ainsi que selon les caractéristiques du logement</u>	CH, urbain/rural	Groupes socio-économiques voir texte
6.29	<u>Logements occupés, ménages et habitants (Suisses et étrangers), selon les caractéristiques de l'immeuble et du logement</u>	CH, urbain/rural	Caract.de l'imm. et du logem. non combinées: époque de la constr. type d'immeuble, nombre de pièces, degré d'occ., surface, cuisine, bain, chauffage
6.30	<u>Logement occupés et ménages de sous-locataires, selon l'époque de la construction et le nombre de pièces des logements.</u>	CH, urbain/rural Classes de grandeur des communes Total pour toutes les unités géogr.	Grande différenciation des sous-locataires
6.31	<u>Logements occupés, selon le nombre de pièces, de ménages et d'habitants</u>	CH, urbain/rural	Log. avec 1,2,3 + ménages Nombre de pièces combiné avec nombre d'hab. et de ménages
6.32	<u>Logements occupés selon l'équipement de l'immeuble et le confort du logement, ainsi que selon le nombre de ménages et d'habitants</u>	Comme 6.31	Equipement de l'imm. et confort du log. combinés avec nombre d'hab. et de ménages
6.33	<u>Immeubles avec résidences secondaires (y compris les appartements de vacances)</u>	Comme 6.31 Par époque de constr. résult. non publiés	Cond. de propr., genre de chauff., prod.énergét. pour cuaff. Caract.combinées avec type d'imm. et nombre de logem.

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géo- graphique	Remarques
6.34	<u>Résidences secondaires (y compris les appartements de vacances)</u>	Comme 6.33	Confort et nombre de pièces combinés avec type d'imm. et nombre de RS
6.35	<u>Logements vacants, selon la durée de la vacance, le nombre de pièces et l'époque de la construction</u>	CH urbain/rural classes de grandeur des communes	Durée combinée avec époque de la constr. et nombre de logements

September/Septembre 1983

Volkszählung 1980
Recensement de la population 1980

Publikationsprogramm
Programme des publications

Band
Volume

1	Gemeinden: Wohnbevölkerung 1900 - 1980 Communes: Population résidante 1900 - 1980	Januar 1982 Janvier 1982
2	Gemeinden: Demographische Merkmale (ohne Alter) Communes: Caractéristiques démographiques (excepté l'âge)	September 1983 Septembre 1983
3	Gemeinden: Alter Communes: Age	Juli 1983 Juillet 1983
4	Gemeinden: Erwerbstätigkeit Communes: Activité économique	Frühling 1984 Printemps 1984
5	Gemeinden: Gebäude Communes: Bâtiments	Herbst 1983 Automne 1983
6	Gemeinden: Wohnungen I Communes: Logements I	Herbst 1983 Automne 1983
7	Gemeinden: Wohnungen II Communes: Logements II	Herbst 1983 Automne 1983
8	Schweiz: Demographische Merkmale Suisse: Caractéristique démographiques	Herbst 1983 Automne 1983
9	Schweiz: Erwerbstätigkeit Suisse: Activité économique	Frühling 1984 Printemps 1984
10	Schweiz: Schulbildung, Erlerner Beruf Suisse: Formation scolaire, profession apprise	Frühling 1984 Printemps 1984
11	Schweiz: Pendler Suisse: Navetteurs	Frühling 1984 Printemps 1984
12	Schweiz: Haushaltungen, Familien Suisse: Ménages, Familles	Sommer 1984 Été 1984
13	Schweiz: Gebäude, Wohnungen Suisse: Bâtiments, Logements	Frühling 1984 Printemps 1984
14	Schweiz (+Gemeinden): Fruchtbarkeit Suisse (+Communes): Fécondité	Frühling 1984 Printemps 1984
15	Schweiz: Agglomerationen, Stadtgebiete Suisse: Agglomérations, espaces urbains	Sommer 1984 Été 1984
-	Erwerbsspersonen, Pendler (prov. Ergebnisse) Population active, navetteurs (résultats provisoires)	Juli 1983 Juillet 1983

2.2.3 Remarques relatives à l'exploitation de certaines caractéristiques

Les caractéristiques ont été dénombrées dans leur majorité au moyen de questions "fermées". C'est ainsi, par exemple, qu'on a demandé non pas l'année de construction précise d'un immeuble, mais l'indication d'une époque de construction selon des catégories prédéfinies. La partie "immeuble" du questionnaire comporte presque uniquement ce genre de questions (oui/non ou indication d'une catégorie). Leur exploitation statistique ne pose pas de problème en ce qui concerne la formation de classes, seuls certains regroupements pouvant s'avérer peu satisfaisants. Ce dernier point concerne en particulier les époques de construction, dont les regroupements avaient parfois la classe particulièrement intéressante des logements neufs (construits après 1975). Dans la partie "immeuble", seul le nombre d'étages fait l'objet d'une question "ouverte"; le choix des catégories (v. tabl. 6.01, lignes 16 - 21) n'appelle pas, ici, une différenciation plus poussée.

La partie "logements" contient elle aussi en majorité des questions "fermées" aux rubriques évidentes, ce qui permet d'organiser l'exploitation des réponses dès le départ. Par contre, l'exploitation prévue de la surface brute des logements et du loyer net paraît problématique.

Surface brute des logements

La surface brute des logements a été relevée pour la première fois à l'occasion du recensement de la population de 1980 (aucune indication de surface n'avait été

demandée en 1970). La définition de la surface brute, telle qu'elle est donnée dans les explications du bordereau de maison, n'est pas tout à fait conforme aux critères prévus p.ex. dans le système d'évaluation des logements de la Confédération (les escaliers situés à l'intérieur d'un logement ainsi que les surfaces de pièces mansardées où la hauteur est inférieure à 1,50 m ne sont pas comptés). Elle se contente de la valeur très approximative "longueur x largeur" du logement. Il n'est pas prévu de nuancer ce critère.

Cette formule simple a manifestement invité les personnes interrogées à fournir la surface brute du logements sous forme d'une approximation grossière. La forte proportion de logements (environ 90%) pour lesquels on a indiqué une surface ne s'explique pas autrement. Il faut remarquer par ailleurs que les communes n'ont pas reçu d'instructions détaillées, concernant en particulier les définitions, avant le recensement des immeubles et logements.

Outre les problèmes de définition et leurs effets sur la justesse des résultats, notons, en ce qui concerne le programme d'exploitation, que le regroupement des grands logements en une catégorie ouverte vers le haut n'apparaît pas toujours logique. Dans le tableau 6.17, on a prévu de dénombrer les "logements selon la surface brute"; le nombre de catégories y a été réduit de 13 à 8, par regroupement des catégories inférieures et supérieures.

Catégories prévues de "surface brute" (en m ²)	
Version détaillée	Version abrégée
moins de 20	moins de 30
20 à moins de 30	
30 " " de 40	30 à moins de 40
40 " " de 50	40 " " de 50
50 " " de 60	50 " " de 60
60 " " de 70	60 " " de 80
70 " " de 80	
80 " " de 100	80 " " de 100
100 " " de 120	100 " " de 120
120 " " de 140	
140 " " de 160	120 et plus
160 " " de 180	
180 " " de 200	
200 ou plus	

La catégorie supérieure (ouverte), telle qu'elle a été définie, convient pour les logements loués. Par contre elle est mal adaptée aux maisons individuelles (que le tableau englobe également), car il est vraisemblable que la surface habitable de celles-ci dépasse 120 m² dans la plupart des cas. Le tableau comportant également la surface brute moyenne par logement occupé, on dispose d'une indication grossière sur la proportion de maisons individuelles (forte ou faible?). Si on laisse de côté toute considération structurelle (proportions de maisons individuelles et à plusieurs logements), une comparaison entre communes pourrait donner lieu à des conclusions erronées en ce qui concerne les besoins en surface habitable.

Si un intérêt se manifeste pour l'analyse détaillée de la surface brute des logements, il est possible de produire des tableaux spéciaux à cet effet.

Le tableau 6.18, qui combine la surface brute des logements à l'époque de la construction et au nombre de pièces, utilise certes la répartition "favorable aux maisons individuelles", mais sans fournir de résultats par communes. Ceux-ci existent, non publiés, pour les communes de 30'000 habitants et plus.

Le relevé des surfaces habitables ayant eu lieu pour la première fois en 1980, toute comparaison avec des enquêtes antérieures est évidemment exclue. Mais on pourra désormais comparer et mettre en évidence des tendances évolutives.

Loyers nets

Au contraire de la surface brute des logements, on a relevé les loyers en 1970 déjà. Une différence importante entre les deux questionnaires est qu'en 1970 on pouvait inscrire à choix un "loyer net" ou un "loyer forfaitaire", ce dernier étant indiqué "s'il n'est pas possible de déduire les frais de chauffage, d'eau chaude et de garage". En 1980, par contre, seul le loyer mensuel net en francs (c.-à-d. non compris le chauffage, l'eau chaude, le garage) a été demandé. Le fait de se limiter au loyer mensuel représentait une adaptation à la périodicité effective des paiements et à la façon courante de s'exprimer.

Alors qu'on a demandé le loyer mensuel - notion compréhensible pour chacun - lors du recensement, il est regrettable que la présentation des résultats revienne à une échelle de loyers annuels. Ceux-ci étant peu familiers au consommateur moyen de ces données, il sera amené à les convertir en "loyers mensuels", sa notion habituelle. C'est pourquoi la présente étude se réfère tout de même aux loyers mensuels. Il serait souhaitable

que l'Office fédéral de la statistique accompagne ses publications de définitions et de tables de conversion destinées à en faciliter l'interprétation, cela afin d'améliorer l'écho rencontré par les résultats du recensement auprès du grand public.

Comme on pouvait noter les loyers nets ou forfaitaires, les volumes "Communes" et "Cantons" consacrés à l'exploitation du recensement de 1970 n'ont pris en considération que les "loyers nets". L'un et l'autre de ces volumes indiquent que "les loyers forfaitaires seront publiés dans le volume concernant l'ensemble de la Suisse". Mais les tableaux 3.10 à 3.13 de ce dernier ne mentionnent également que des "loyers nets". Comme le montre le tableau ci-après, la proportion de logements de locataires ou de coopérateurs pour lesquels un loyer net a été indiqué se situe aux environs de 50 %; cela signifie qu'on a établi ces résultats sur la base de la moitié seulement des loyers. Notre propos n'est pas de discuter la qualité de ces résultats, mais d'attirer l'attention sur une source d'erreurs possibles lors de l'interprétation.

On peut cependant s'attendre à ce que les résultats du recensement de 1980, en ce qui concerne les loyers, reposeront sur des données plus complètes. Selon une estimation provisoire de l'OFS, le loyer a été indiqué pour environ 90% des logements de locataires et de coopérateurs¹⁾, de sorte que la validité des résultats ne saurait être mise en doute.

1) Renseignement donné de vive voix par l'OFS (résultats du recensement des logements 1980).

Echelonnement des loyers annuels de logements de locataires et de coopérateurs¹⁾ avec cuisine ou cuisinette, en 1970:

Classes de loyers	District d'Arlesheim ²⁾		Canton BL ³⁾		CH ⁴⁾	
	Nombre de log.	%	Nombre de log.	%	Nombre de log.	%
jusqu'à 999	388	3	897	5	60'100	8
1000 - 1499	945	7	1'704	9	88'802	12
1500 - 1999	1'245	10	2'169	11	105'776	14
2000 - 2999	2'247	18	3'768	19	181'930	24
3000 et plus	7'970	62	11'129	57	274'593	36
	12'795	100	19'667	100	771'201	100
Loyer annuel moyen	3'840		3'552 ⁵⁾		2'869	

- 1) Uniquement les logements pour lesquels on a indiqué le loyer net
- 2) Total logements de loc. et coop.: 26'120 (49% avec loyer)
- 3) Total logements de loc. et coop.: 39'629 (50% avec loyer)
- 4) Total logements de loc. et coop.: 1'393'119 (55% avec loyer)
- 5) Valeur cantonale maximale

Source: Statistiques de la Suisse 518e fasc.: Recensement fédéral de la population de 1970, 9e volume, Communes: Immeubles et logements BFS, Berne 1973.

On aborde là un deuxième point faible des résultats relatifs aux loyers, qui touche à la formation des classes. Le volume consacré aux communes du recensement de 1970 ventile les loyers selon une échelle grossière. L'exemple du district d'Arlesheim montre cette classification ne suffit pas pour présenter les résultats d'un district urbain. Près de 2/3 des logements pour lesquels on a une indication du loyer net tombent dans la catégorie supérieure, ouverte vers le haut, tandis que la classe inférieure ne contient que 3% des logements considérés. Il y a déplacement vers le bas de cette répartition pour l'ensemble du canton de Bâle-Campagne, mais plus de la moitié des logements restent classés dans la catégorie ouverte vers le haut. La catégorie ouverte est d'ailleurs également la plus représentée à l'échelon national.

La catégorie sans délimitation supérieure a été décalée vers le haut dans la publication consacrée aux cantons, de sorte que la classification dans son ensemble s'avère plus satisfaisante, ainsi qu'en témoigne l'extrait ci-dessous.

Distribution des loyers annuels de logements de locataires ou de coopérateurs (avec cuisine ou cuisinette) selon l'échelle des loyers, ainsi que moyennes des loyers annuels pour quelques cantons et pour la Suisse, résultats du recensement des logements de 1970

Catégories de loyers	Canton BL		Canton FR		Canton AI		Suisse	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
jusqu'à 999	897	5	1'920	14	207	30	60'100	9
1000 - 1999	3'873	20	3'708	27	253	37	194'578	28
2000 - 2999	3'768	19	3'596	26	113	17	181'930	27
3000 - 4999	7'227	37	4'030	29	97	14	178'899	26
5000 et plus	3'902	20	633	4	7	1	66'057	10
	19'667	100	13'887	100	677	100	681'564	100
Loyer annuel moyen en fr.	3'552		2'511		1'757		2'869	

Source: Statistiques de la Suisse 530e fasc., Recens. féd. de la pop. de 1970, 10e vol: Cantons Immeubles et logements, tabl. 2.10

La distribution dans les différentes catégories de loyers est régulière pour l'ensemble de la Suisse. On observe ci-dessus les différences de répartition entre les cantons où le loyer annuel moyen est le plus élevé (BL) et le plus bas (AI). Il est donc difficile de prévoir une échelle des loyers qui soit adaptée à toutes les situations régionales.

Le même problème se manifeste en ce qui concerne l'échelonnement des loyers pour le recensement de 1980.

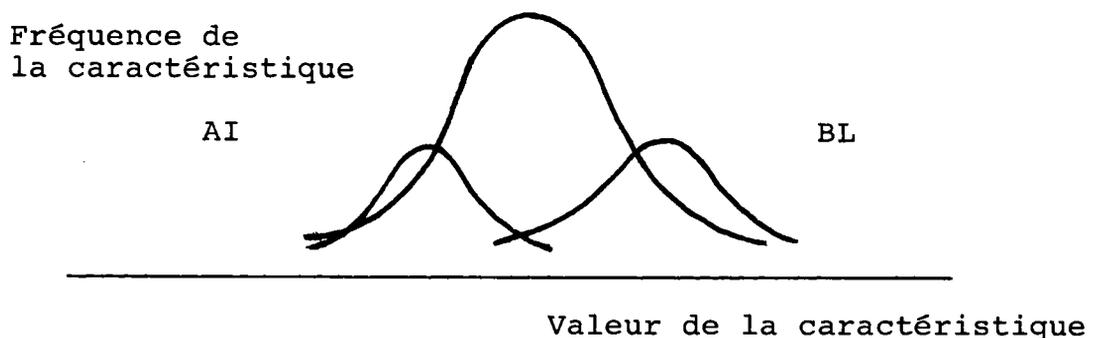
- L'échelle de base comprend 14 niveaux; elle commence par la classe des loyers mensuels de "moins de fr. 100.-" et s'achève sur une classe sans limite supérieure de "fr. 800.- et plus". L'échelonnement est de fr. 50.- entre 100 et 600 francs, puis de fr. 100.- pour les classes supérieures.
- La version abrégée, qui comprend 8 niveaux, débute par la classe "moins de fr. 200.-", progresse par échelons de 100 francs pour aboutir finalement à la même classe supérieure de "fr. 800.- et plus"..

Echelonnement prévu des loyers pour le dépouillement du recensement des logements de 1980

		Echelle de base	Version abrégée		
Loyers nets		Niveaux	Niveaux		
annuels	mensuels				
-1199	moins de 100	cat.infér.	cat.infér.		
1200-1799	100-150	} échelons de fr. 50.-	1 (moins de fr.200.-)		
1800-2399	150-200		} échelons de Fr. 100.-	2	
2400-2999	200-250			3	
3000-3599	250-300			4	
3600-4199	300-350			5	
4200-4799	350-400			6	
4800-5399	400-450			7	
5400-5999	450-500			} catégorie sans limite supérieure	8
6000-6599	500-550				
6600-7199	550-600				
7200-8399	600-700	} échelons de fr. 100.-	8		
8400-9599	700-800				
9600 et +	800 et +	catégorie sans limite supérieure	8		

Dans l'échelle de base, tant la graduation trop fine que les limites des classes extrêmes sont sujettes à caution. L'échelonnement par 100 francs de la version abrégée - utilisée par exemple dans le tableau 6.27 - suffirait amplement dans la plupart des cas.

La définition des classes ouvertes pose des problèmes particuliers lorsque la même classification de base doit servir à l'analyse de régions très diverses. Le graphique ci-dessous présente la distribution d'une caractéristique (courbes de Gauss des loyers nets) dans deux régions (cantons AI et BL) et dans l'ensemble du pays: on voit qu'il est difficile de constituer des classes adaptées à toutes les distributions régionales.



Concrètement, la classe minimale "loyer mensuel net inférieur à fr. 100.-" apparaît encore justifiée eu égard aux loyers qui prévalent dans des régions périphériques. En ce qui concerne la catégorie maximale "fr. 800.- et plus", il semble qu'on n'ait pas assez tenu compte des grandes agglomérations. Cette remarque ne s'applique certainement pas à la moyenne des logements, mais on a tout lieu de supposer que les logements de construction récente (après 1975) sont rarement offerts au-dessous de fr. 800.- par mois si on fait abstraction des logements très petits ou subventionnés.

L'Office de statistique du canton de Bâle-Ville a, lors de son enquête sur les logements vacants de décembre, également relevé les loyers. Bien qu'il ne s'agisse que pour moitié de logements neufs des années 1980/81, les moyennes des loyers mensuels de logements vacants à louer se montaient à

fr. 969.- pour les logements de 3 pièces
fr. 1'451.- pour les logements de 4 pièces
fr. 1'567.- pour les logements de 5 pièces.

Sur cette base, l'échelonnement des résultats appliqué dans le cadre de l'enquête sur les logements vacants dans le canton de Bâle-Ville a pris la forme suivante:

Loyer	
annuel	mensuel
jusqu'à 2400	-- 200
2400 - 4800	200 - 400
4800 - 7200	400 - 600
7200 - 9600	600 - 800

9600 - 12000	800 -1000
12000 - 14000	1000 -1200
14000 et plus	1200 et plus

7 classes de fr. 200.-

catégorie ouverte dans
le recensement de 1980

L'aspect le plus intéressant de ce tableau consiste plus dans le déplacement de la classification vers le haut que dans le choix de classes de fr. 200.-. Dans l'exploitation du recensement fédéral de 1980, ces trois classes supérieures, typiques d'une agglomération, se

trouvent regroupées au sein d'une classe ouverte vers le haut. En conséquence, les résultats du recensement de 1980 ne peuvent être présentés de façon suffisamment différenciée lorsqu'il s'agit d'agglomérations importantes. L'exemple du district d'Arlesheim est déjà révélateur à cet égard dans le cas du recensement de 1970. Si l'on admet que la situation des marchés du logement régionaux, telle que nous l'avons décrite au début de cette étude, (problèmes de pénurie dans les agglomérations), il faudrait que l'exploitation des résultats du recensement en tienne mieux compte. Une présentation différenciée de la situation au niveau de marchés du logement régionaux exigera une extension de la classification actuelle¹⁾. Cela peut se faire, cependant, sous forme d'exploitations complémentaires en dehors du programme officiel des publications.

A des fins de comparaison avec les résultats du recensement de 1970, on indique les loyers annuels nets en reprenant l'ancienne échelle; cet échelonnement en fonction des loyers annuels produit des chiffres mensuels malcommodes (classes de fr. 1000.- pour les loyers annuels et de fr. 83.- pour les loyers mensuels). Cette échelle n'est utilisée que dans le tableau 6.25.

1) Kobelt propose également une "échelle des loyers très détaillée" (v. Kobelt, H.: Vorschläge zur Verbesserung der Leehrwohnungsstatistik, pour le compte de l'OFL, St-Gall 1977, p. 35).

Classification des loyers pour la comparaison des résultats de 1970 et de 1980 (v. tabl. 6.25)

Loyer	
annuel	mensuel
- 1499	jusqu'à 125
1500 - 2499	125 - 208
2500 - 3499	208 - 292
3500 - 4499	292 - 375
5500 - 6499	375 - 458
6500 - 7499	458 - 542
7500 - 8499	542 - 625
8500 et +	708 et +

2.2.4 Les tableaux du recensement des logements de 1980

01 Tableau général: immeubles

Ce tableau fournit une vue d'ensemble de toutes les caractéristiques recensées concernant les immeubles, en fonction du nombre total d'immeubles et d'habitants ainsi que selon l'époque de la construction et le nombre de logements (v. tabl. 6.01 à la page suivante). Il sera publié pour la Suisse (total) et pour les communes urbaines/ communes rurales dans le volume consacré à l'ensemble du pays (S).

On y trouve des informations relatives au genre d'immeuble, aux conditions de propriété, à l'équipement et à l'âge des immeubles recensés. Le nombre d'habitants par immeuble indique, en particulier, la densité de population dans la zone considérée.

On pourra se référer à des tableaux non publiés lors d'analyses du marché du logement portant sur les régions d'aménagement du territoire, les régions du marché du travail, etc. On disposera également de données par quartiers pour les zones urbaines (non publié).

02 Tableau général: logements

Ce tableau classe les principales données recensées concernant les logements en fonction de l'effectif total, de leur grandeur et de leur âge (v. tabl. 6.02 ci-après). La répartition géographique est la même que pour le tableau 6.01. Outre le mode et le degré

Allgemeine Übersicht: Gebäude — Tableau général: immeubles

6.01 Merkmal Caractéristique	Im ganzen En tout		Bauperiode Epoque de la construction							Gebäude mit ... Wohnungen Immeubles comprenant ... logements					
	Gebäude Immeubles	Bewohner Habitants	vor/ avant 1900	1900 — 1920	1921 — 1946	1947 — 1960	1961 — 1970	1971 — 1975	nach/ après 1975	1	2	3	4-5	6-9	10+
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

Allgemeine Übersicht: Wohnungen — Tableau général: logements

6.02 Merkmal Caractéristique	Im ganzen En tout	Raumzahl Nombre de pièces						Bauperiode Epoque de la construction							
		1	2	3	4	5	6+	vor/ avant 1900	1900 — 1920	1921 — 1946	1947 — 1960	1961 — 1970	1971 — 1975	nach/ après 1975	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	

Tab. 6.01

1 GEBAEUDE IM GANZEN
 2 FERIENHAEUSER
 3 REINE WOHNGEBAEUDE
 4 BAUERNHAEUSER
 5 ANDERE WOHNGEBAEUDE
 6 SONSTIGE GEBAEUDE
 7 BARACKEN, WOHNWAGEN,
 WOHNSCHIFFE
 8 MIT ANSCHLUSS AN KANA-
 LISATION
 9 FERIENHAEUSER
 10 REINE WOHNGEBAEUDE
 11 BAUERNHAEUSER
 12 ANDERE WOHNGEBAEUDE
 13 SONSTIGE GEBAEUDE
 14 BEIHOHTE GEBAEUDE
 15 BEWOHNER PRO BEWOHNTE
 GEBAEUDE
 MIT...GESCHOSSEN
 16 1
 17 2
 18 3
 19 4 - 5
 20 6 - 7
 21 8 +
 22 MIT LIFT
 HAUSEIGENTUEMER
 23 *EINZELPERSON
 24 *MEHRERE EINZELPERS.
 25 *STOCKWERKEIGENTUEMER
 26 BAU-, IMMOB.-GESELL.
 27 BAU-, IMMOB.-GENOSS.
 28 ANDERE GESELLSCHAFT
 29 PENSIONSKASSE
 30 AND. STIFTUNG, VEREIN
 31 GEMEINDE
 32 KANTON
 33 BUND
 34 AUSLAENDISCHER STAAT
 INTERNAT. ORGANISAT.
 35 *DAVON SCHWEIZER
 36 AUSLAENDER
 37 SCHW.+AUSL.

38 WARMWASSERVERSORGUNG
 39 MIT OEL
 40 MIT ELEKTRIZITAET
 41 MIT GAS
 42 MIT SONNENENERGIE
 43 ANDERE
 44 EINZELOFENHEIZUNG
 45 MIT HOLZ ODER KOHLE
 46 MIT OEL
 47 MIT ELEKTRIZITAET
 48 MIT GAS
 49 ANDERE
 50 ETAGENHEIZUNG
 51 MIT HOLZ ODER KOHLE
 52 MIT OEL
 53 MIT ELEKTRIZITAET
 54 MIT GAS
 55 ANDERE
 56 ZENTRALHEIZUNG
 57 MIT HOLZ ODER KOHLE
 58 MIT OEL
 59 MIT ELEKTRIZITAET
 60 MIT GAS
 61 ANDERE
 62 FERNHEIZUNG
 63 MIT HOLZ ODER KOHLE
 64 MIT OEL
 65 MIT ELEKTRIZITAET
 66 MIT GAS
 67 ANDERE
 BAUPERIODE
 68 VOR 1900 ERBAUT
 69 1900 - 1920 ERBAUT
 70 1921 - 1946 ERBAUT
 71 1947 - 1960 ERBAUT
 72 1961 - 1970 ERBAUT
 73 1971 - 1975 ERBAUT
 74 NACH 1975 ERBAUT

1 IMMEUBLES EN TOUT
 2 MAISONS DE VACANCES
 3 MAISONS ENTIEREMENT
 D'HABITATION
 4 MAISONS PAYSANNES
 5 AUTR. MAISONS D'HAB.
 6 AUTRES BATIMENTS
 7 BARAQUES, ROULOTTES,
 BATEAUX HABITES
 8 AVEC RACCORDEMENT A LA
 CANALISATION
 9 MAISONS DE VACANCES
 10 MAISONS ENTIEREMENT
 D'HABITATION
 11 MAISONS PAYSANNES
 12 AUTR. MAISONS D'HAB.
 13 AUTRES BATIMENTS
 14 IMMEUBLES HABITES
 15 HABITANTS PAR IMMEUBLE
 HABITE
 DE... ETAGES
 16 1
 17 2
 18 3
 19 4 - 5
 20 6 - 7
 21 8 +
 22 AVEC ASCENSEUR
 CONDIT. DE PROPRIETE
 23 *UN SEUL PARTICULIER
 24 *PLUSIEURS PARTICUL.
 25 *PROPRIET. PAR ETAGE
 26 SOCIETE IMMOBILIERE
 27 SOC. COOP. IMMOBILIERE
 28 AUTRE SOCIETE
 29 Caisse de Pension
 30 AUTR. FONDAT., ASSOC.
 31 UNE COMMUNE
 32 UN CANTON
 33 LA CONFEDERATION
 34 ETAT ETRANGER, ORGA-
 NISATION INTERNAT.
 35 *DONT SUISSES
 36 ETRANGERS
 37 SUISSES+ETRANG.

38 FOURNIT. D'EAU CHAUDE
 39 PAR LE MAZOUT
 40 PAR LE C. ELECTRIQUE
 41 PAR LE GAZ
 42 PAR L'ENERG. SOLAIRE
 43 AUTRES
 44 CHAUFFAGE PAR POELE
 45 AU BOIS/CHARBON
 46 AU MAZOUT
 47 AU C. ELECTRIQUE
 48 AU GAZ
 49 AUTRES
 50 CENTRAL PAR LOGEMENT
 51 AU BOIS/CHARBON
 52 AU MAZOUT
 53 AU C. ELECTRIQUE
 54 AU GAZ
 55 AUTRES
 56 CENTRAL PAR MAISON
 57 AU BOIS/CHARBON
 58 AU MAZOUT
 59 AU C. ELECTRIQUE
 60 AU GAZ
 61 AUTRES
 62 CENTRAL A DISTANCE
 63 AU BOIS/CHARBON
 64 AU MAZOUT
 65 AU C. ELECTRIQUE
 66 AU GAZ
 67 AUTRES
 EPOQUE DE CONSTRUCTION
 68 CONSTR. AVANT 1900
 69 CONSTR. DE 1900 A 1920
 70 CONSTR. DE 1921 A 1946
 71 CONSTR. DE 1947 A 1960
 72 CONSTR. DE 1961 A 1970
 73 CONSTR. DE 1971 A 1975
 74 CONSTR. APRES 1975

d'occupation, le confort, la taille (14 classes de surface), le statut d'occupation et la catégorie de loyers, on y trouve diverses valeurs auxquelles se réfèrent constamment les débats sur la politique du logement:

- nombre d'habitants par pièce
- surface brute du logement (en m²)
 - * par habitant
 - * par logement
- loyer moyen
 - * par logement
 - * par pièce habitable
 - * par m²

Le niveau et l'évolution de ces valeurs permettent de se faire une idée des besoins en logements d'une région. La publication est prévue selon le même schéma que pour le tabl. 6.01: Suisse et communes urbaines/rurales dans le volume S. Et on disposera, là aussi, de nombreux tableaux régionaux non publiés.

03 Nombre d'immeubles et d'habitants

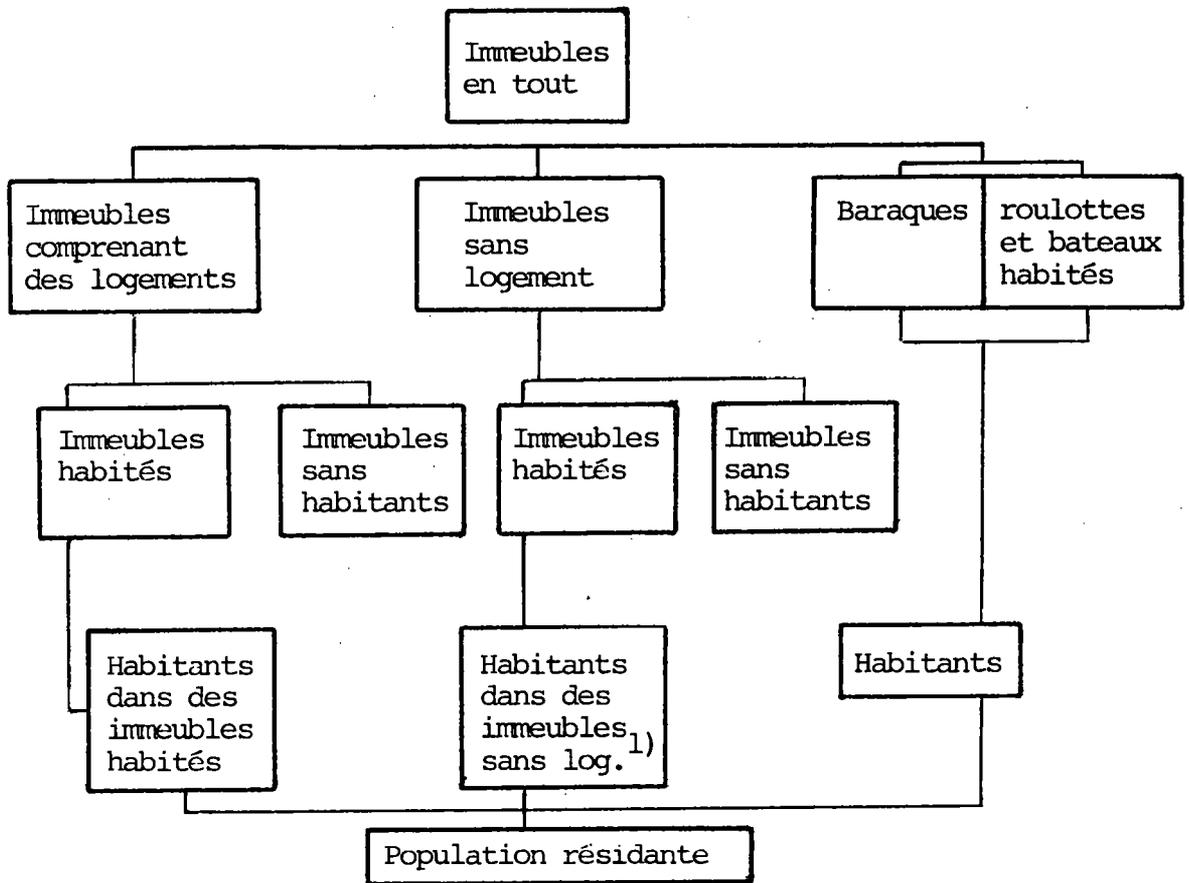
Les tableaux 03 et 04 constituent la base du volume consacré aux communes (C). Les résultats sont donnés pour l'ensemble de la Suisse, par cantons et par agglomérations, ainsi que pour diverses catégories de villes. La relation entre immeubles et habitants est établie pour divers types d'immeubles (immeubles comprenant des logements, sans logement, baraques habitées, etc.); les immeubles sans habitants apparaissent séparément.

Tab. 6.02

1	WOHNUNGEN IM GANZEN
2	MIT KUECHE
3	MIT KOCHNISCHE
4	MIT EIGENEM BAD
5	MIT GEMEINSCH. BAD
6	OHNE BAD
7	BESETZTE WOHNUNGEN
8	MIT KUECHE
9	MIT KOCHNISCHE
10	MIT EIGENEM BAD
11	MIT GEMEINSCH. BAD
12	OHNE BAD
13	ZWEITWOHNUNGEN
14	MIT KUECHE
15	MIT KOCHNISCHE
16	MIT EIGENEM BAD
17	OHNE BAD
18	LEERWOHNUNGEN
19	MIT KUECHE
20	MIT KOCHNISCHE
21	MIT EIGENEM BAD
22	OHNE BAD
	BAUPERIODE
23	VOR 1900 ERBAUT
24	1900 - 1920 ERBAUT
25	1921 - 1946 ERBAUT
26	1947 - 1960 ERBAUT
27	1961 - 1970 ERBAUT
28	1971 - 1975 ERBAUT
29	NACH 1975 ERBAUT
30	WOHNUNGEN MIT ANGABE BRUTTOWOHNFLAECHE(M2)
31	UNTER 20
32	20 BIS UNTER 30
33	30 BIS UNTER 40
34	40 BIS UNTER 50
35	50 BIS UNTER 60
36	60 BIS UNTER 70
37	70 BIS UNTER 80
38	80 BIS UNTER 100
39	100 BIS UNTER 120
40	120 BIS UNTER 140
41	140 BIS UNTER 160
42	160 BIS UNTER 180
43	180 BIS UNTER 200
44	200 ODER MEHR
45	PRO WOHNUNG

	WOHNUNGEN IN GEBAEUDEN MIT
46	WARMWASSERVERSORGUNG
47	BESETZTE WOHNUNGEN
48	BEWOHNER
49	MIT OEL
50	MIT ELEKTRIZITAET
51	MIT GAS
52	MIT SONNENERGIE
53	ANDERE
54	EINZELOFENHEIZUNG
55	BESETZTE WOHNUNGEN
56	BEWOHNER
57	MIT HOLZ ODER KOHLE
58	MIT OEL
59	MIT ELEKTRIZITAET
60	MIT GAS
61	ANDERE
62	ETAGENHEIZUNG
63	BESETZTE WOHNUNGEN
64	BEWOHNER
65	MIT HOLZ ODER KOHLE
66	MIT OEL
67	MIT ELEKTRIZITAET
68	MIT GAS
69	ANDERE
70	ZENTRALHEIZUNG
71	BESETZTE WOHNUNGEN
72	BEWOHNER
73	MIT HOLZ ODER KOHLE
74	MIT OEL
75	MIT ELEKTRIZITAET
76	MIT GAS
77	ANDERE
78	FERNHEIZUNG
79	BESETZTE WOHNUNGEN
80	BEWOHNER
81	MIT HOLZ ODER KOHLE
82	MIT OEL
83	MIT ELEKTRIZITAET
84	MIT GAS
85	ANDERE
86	OHNE HEIZUNG
87	BESETZTE WOHNUNG
88	BEWOHNER
89	KANALISATIONSANSCHLUSS
90	BESETZTE WOHNUNGEN
91	BEWOHNER

92	BESETZTE WOHNUNGEN
93	BEWOHNER
94	BEWOHNER PRO WOHNRAUM
	WOHNDICHTE
95	- 0,50
96	0,51 - 1,00
97	1,01 - 1,50
98	1,51 - 2,00
99	2,01 +
100	BRUTTOWOHNFLAECHE (M2) PRO BEWOHNER
101	MIT UNTERMETERHAUS- HALTUNGEN
	BESITZVERHAELTNIS
102	HAUSEIGENTUEMER
103	MITEIGENTUEMER
104	WOHNUNGSEIGENTUEMER
105	PAECHTER
106	MIETER
107	GENOSSENSCHAFTER
108	DIENST-,FREIWOHNUNG
109	MIETER-,GENOSSENSCHAFT- TERWOHNUNGEN MIT MIET- PREISANGABE MIT ... FR PRO JAHR
110	- 1199
111	1200 - 1799
112	1800 - 2399
113	2400 - 2999
114	3000 - 3599
115	3600 - 4199
116	4200 - 4799
117	4800 - 5399
118	5400 - 5999
119	6000 - 6599
120	6600 - 7199
121	7200 - 8399
122	8400 - 9599
123	9600 +
124	PRO WOHNUNG
125	PRO RAUM
126	PRO M2

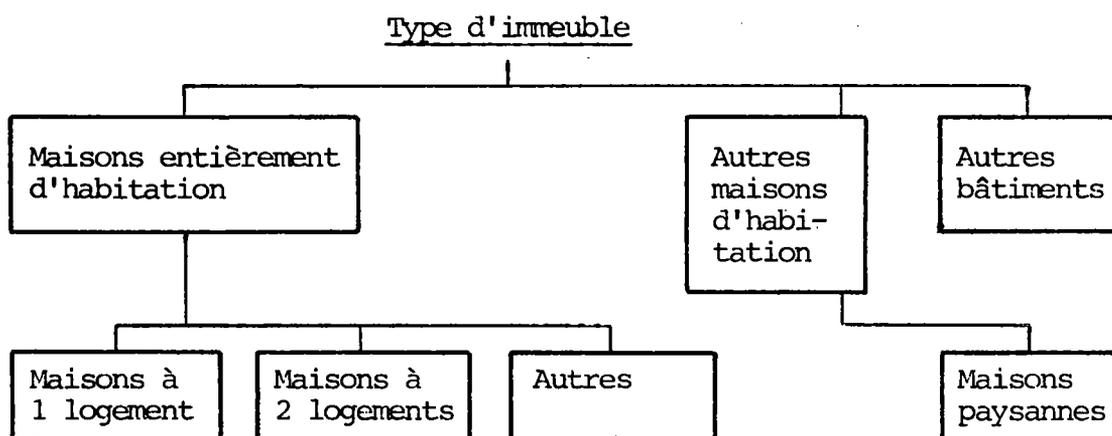


1) Les habitants d'immeubles sans logement vivent dans des homes, établissements, etc.

04 Immeubles selon l'époque de la construction, le type d'immeuble, le nombre d'étages et de logements

Ce tableau répertorie les caractéristiques des immeubles comprenant des logements. Chaque caractéristique est l'objet d'une subdivision multiple. Le nombre d'étages et le nombre de logements sont indiqués tels quels, alors que les époques de construction font l'objet de regroupements (p.ex. "après

1970"). Ce tableau ne permet donc pas de retrouver les logements neufs construits au cours des cinq dernières années. La répartition par types d'immeuble est prévue comme suit:



Le tableau indique également le nombre de maisons de week-end et de vacances, ainsi que les immeubles comprenant des logements en propriété.

Les tableaux 03 et 04 permettent d'effectuer des agrégations géographiques et peuvent ainsi constituer la base d'une analyse structurelle des immeubles à l'échelon régional.

05 Immeubles et logements, selon leur type et l'époque de la construction

Les unités géographiques prévues ici sont: l'ensemble de la Suisse, les communes urbaines et rurales ainsi que les classes de grandeur des communes. Aucun tableau non publié.

Les différents types d'immeuble y sont répartis selon l'âge. Chaque type est encore subdivisé selon le nombre de logements (1, 2, 3 ou plus). La structure par âge des immeubles permet de retrouver l'évolution de la construction dans le passé, et en particulier l'importance relative des maisons à un logement et des maisons à plusieurs logements dans les diverses classes de grandeur des communes.

06 Immeubles comprenant des logements, selon le nombre d'étages et l'époque de la construction

Ce tableau combine les caractéristiques de grandeur et d'âge des immeubles comprenant des logements. On y trouve la réponse aux questions du genre: combien d'immeubles de 10 étages ont-ils été construits entre 1971 et 1975 (dans les communes de 10'000 à 19'999 habitants)? Inversement, on peut également savoir à quelle époque on a construit le plus de maisons comportant 15 étages et davantage. Ce tableau sera publié dans le volume S, comme le tabl. 6.05. Des tableaux non publiés sont prévus en fonction des types d'immeuble et des époques de construction.

07 Immeubles comprenant des logements, selon le nombre de logements et l'époque de la construction

Ce tableau est structuré comme le précédent, sauf que le nombre d'étages est remplacé par le nombre de logements.

08 Conditions de propriété

Ce tableau répertorie les catégories de propriétaires par communes. Il s'agit en fait de l'exploitation des réponses à la question 9 du bordereau de maison: "Conditions de propriété". Les particuliers sont répartis en propriétaires suisses et étrangers. Ce tableau existe également sous forme non publiée pour

- le total des logements
- les logements occupés
- les résidences secondaires
- les logements vacants.

L'exploitation portant sur les résidences secondaires devrait être révélatrice de l'attrait touristique que présente une commune.

09 Conditions de propriété

Ce titre général englobe en fait une classification détaillée des catégories de propriétaires selon l'époque de la construction, le nombre d'étages, de logements et de pièces. Ce tableau apporte des compléments d'information concernant l'offre existante, lors d'analyses de marchés régionaux du logement. Il peut être intéressant de savoir quelles catégories de propriétaires (bailleurs de fonds) donnent leur préférence à tel ou tel type d'immeuble, afin de pouvoir stimuler l'offre à bon escient.

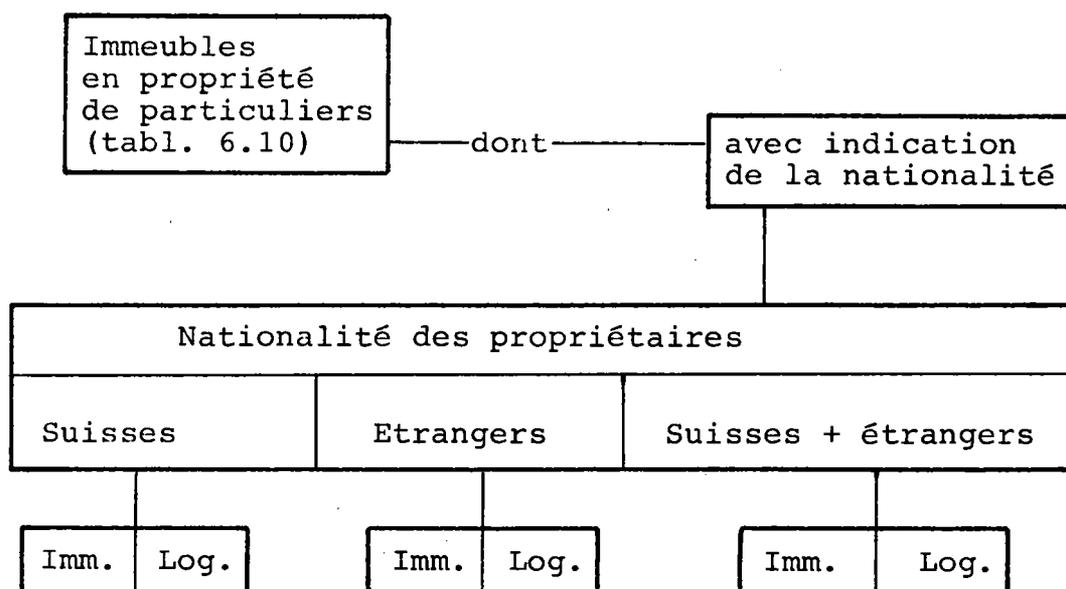
Le tableau 09 existe pour l'ensemble de la Suisse ainsi que pour les communes urbaines et rurales. A l'échelon du pays, il est également prévu d'établir les conditions de propriété relatives à l'ensemble

des logements, ainsi qu'aux logements occupés, aux résidences secondaires et aux logements vacants, selon l'époque de la construction et le nombre de pièces. Une série d'autres tableaux consacrés à différentes unités géographiques restera non publiée.

10 Immeubles et logements en propriété de particuliers, selon leur nationalité

L'avant-colonne de ce tableau correspond à celle du précédent: époque de la construction, nombre d'étages, nombre de logements et nombre de pièces des immeubles ou logements sont classés selon différentes catégories de propriétaires.

A part les résultats publiés, on disposera d'une quantité de tableaux non publiés dans lesquels immeubles et logements feront l'objet d'une ventilation plus fine selon les conditions de propriété. Par ailleurs, les logements occupés, résidences secondaires et logements vacants seront dénombrés séparément.



11 Equipement de l'immeuble

Il s'agit là d'un tableau de résultats communaux, qui constitue un simple dénombrement des caractéristiques d'équipement (questions 4 à 8 du bordereau de maison).

Ce tableau de base est complété par les deux tableaux suivants.

12 Equipement de l'immeuble (ascenseur, raccordement à la canalisation, fourniture d'eau chaude)

13 Genre de chauffage et produits énergétiques utilisés

Dans les deux tableaux, les caractéristiques sont ventilées selon le type d'immeuble, l'époque de la construction, le nombre d'étages, le nombre de logements et le nombre de pièces.

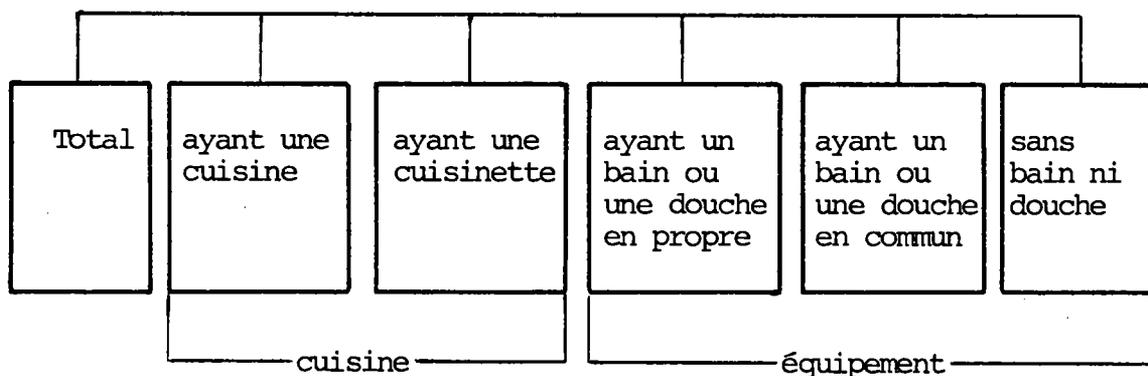
On a également prévu des tableaux (non publiés) selon le genre d'utilisation des logements.

14 Logements selon le mode d'occupation et le confort

Egalement établi par communes, ce tableau informe sur le confort de l'ensemble des logements, des logements occupés, des résidences secondaires et des logements vacants. Le terme "occupation" ("Belegung" dans la version allemande) ne nous apparaît pas très judicieux dans ce contexte, puisqu'il décrit généralement le rapport entre le nombre de personnes et la grandeur du logement (logements "sous-occupés"/"sur-

occupés"). L'expression "mode d'utilisation" serait vraisemblablement mieux appropriée, bien qu'elle non plus ne soit pas totalement satisfaisante. Nous pensons que l'Office fédéral de la statistique devrait fournir une définition précise de ce terme tel qu'il est utilisé ici, afin de marquer la distinction par rapport à son sens courant.

La grille d'exploitation de l'ensemble des logements selon leur utilisation se présente comme suit:



15 Logements selon le mode d'occupation et le nombre de pièces

Structuré comme le précédent (tableau de résultats communaux) ce tableau remplace les caractéristiques d'équipement par le nombre de pièces.

La répartition des résidences secondaires et des logements vacants selon leur grandeur constitue une information très précieuse pour des analyses régionales du marché du logement. Les résultats étant publiés par communes, ils pourront être utilisés directement pour les agglomérations.

16 Logements selon le mode d'occupation, le confort, l'époque de la construction et le nombre de pièces

Ce tableau comporte les mêmes têtes de colonnes que le tableau 6.14. Les logements y sont en plus subdivisés selon l'époque de la construction et le nombre de pièces, ce qui permet de tirer des conclusions relatives au degré de confort d'un logement en fonction de son âge. C'est un aspect important lorsqu'il s'agit de déterminer les besoins futurs dans le domaine de la rénovation. Il permet également de savoir si les logements dotés d'un confort moderne sont plutôt petits ou plutôt grands, mais ne répond par contre pas à la question combinée ("petits et vieux?"). Outre les unités géographiques "Suisse" et "communes urbaines/communes rurales", qui seront publiées dans le volume consacré à la Suisse, des tableaux (non publiés) seront établis pour les régions linguistiques, les cantons, les villes de 30'000 habitants et plus et les agglomérations.

17 Logements selon la surface brute

Ce tableau par communes sélectionne tout d'abord les logements pour lesquels on a indiqué la surface brute (SB); les résultats établis se rapportent à ces logements exclusivement. Dans ce premier tableau consacré à la SB, on a choisi la répartition en 8 classes, c'est-à-dire sans subdivision des logements dépassant 120 m² (presque toutes les maisons individuelles). Les valeurs

- SB par logement occupé,
- SB par pièce habitable et
- SB par habitant

fournissent une première idée des besoins en surface. Ces résultats peuvent être différenciés selon d'autres caractéristiques des logements. La proportion de maisons individuelles joue un rôle capital dans ce contexte.

Le tableau 6.17 ne sera publié que pour les logements occupés; il existe cependant - sans l'indication de la surface brute par habitant - pour l'ensemble des logements, les résidences secondaires et les logements vacants.

18 Logements selon la surface brute, l'époque de la construction et le nombre de pièces

Ce tableau réunit des résultats sur la structure dimensionnelle des logements. Si on se réfère aux titres des autres tableaux, il devrait s'intituler "Logements selon le nombre de pièces ainsi que selon l'époque de la construction et la surface brute". L'échelle des surfaces brutes comprend ici des divisions plus fines (14 classes). Le tableau permet de savoir par exemple quelle est la grandeur moyenne en m^2 d'un logement de 4 pièces, ainsi que la répartition des logements de 4 pièces dans les différentes classes de surface brute. On peut également suivre l'évolution de la grandeur des logements selon les époques de construction. Ce tableau sera publié pour l'ensemble des logements et pour les logements occupés. On ne publiera pas les tableaux portant sur les résidences secondaires et les logements vacants, ainsi que ceux faisant intervenir les produits énergétiques utilisés pour le chauffage et le type d'immeuble.

19 Habitants dans des logements, selon la surface brute, l'époque de la construction et le nombre de pièces

Analogue au tableau 6.18; "Logements comprenant ... pièces habitables" y est remplacé par "Habitants dans des logements comprenant...pièces habitables". Ce tableau informe sur l'utilisation des surfaces disponibles (combien de personnes habitent-elles dans un logement de 6 pièces, de 80 à 100 m² et construit entre 1960 et 1970?). L'indication de pourcentages rendrait ce tableau nettement plus "parlant".

20 Surface brute moyenne des logements selon l'époque de la construction et le nombre de pièces

Ce tableau indique non pas un "nombre" mais une valeur moyenne pour les logements d'une taille (nombre de pièces) et d'un âge donnés (p.ex. les logements de 4 pièces construits entre 1970 et 1975 ont une surface brute moyenne de ...m²). Les documents non publiés permettent de faire ressortir d'éventuelles divergences entre l'ensemble des logements, les logements occupés, les résidences secondaires et les logements vacants.

21 Degré d'occupation (en %)

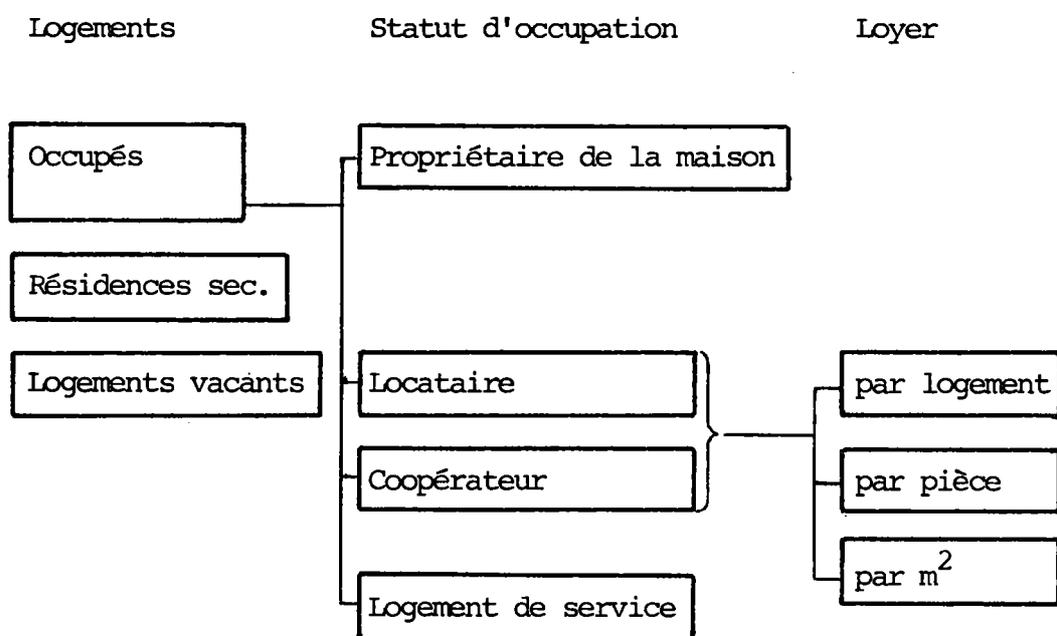
Le degré d'occupation ainsi que le nombre d'habitants par immeuble habité, par logement habité et par pièce habitable ont été établis pour toutes les communes. Ces chiffres n'ont bien entendu de sens qu'en relation avec la structure générale des immeubles et

des logements. Ils permettent de faire des comparaisons entre communes, cantons ou autres unités géographiques.

Les tableaux suivants, qui portent sur les caractéristiques des logements (tabl. 6.22-6.32) se rapportent aux logements occupés; ils laissent donc de côté les résidences secondaires et les logements vacants.

22 Logements occupés, selon le statut d'occupation et le loyer

Ce tableau fournit la répartition des statuts d'occupation par communes. Pour les logements de locataires et de coopérateurs, il indique le loyer annuel moyen par logement, par pièce et par m² (surface brute).



Notons là aussi que les loyers indiqués ne devraient être interprétés qu'en relation avec la structure correspondante des immeubles et des logements. A partir des résultats fournis par ce tableau, on peut déterminer la part de logements occupés par leur propriétaire dans une commune. Pour fournir les milieux intéressés en renseignements aisément utilisables, il serait là aussi judicieux d'indiquer des pourcentages.

23 Logements occupés, selon le statut d'occupation, l'époque de la construction, le type d'immeuble et le nombre de pièces (ainsi que l'équipement sanitaire)

Les logements sont ventilés ici selon le statut d'occupation et les autres caractéristiques mentionnées. Ce tableau ne contient donc pas d'autres combinaisons. Il est publié dans le volume "Suisse" (total et communes urbaines/communes rurales). On peut en tirer les réponses aux questions du genre: les logements anciens ont-ils plus souvent un caractère locatif que les logements plus récents? Quelle est la proportion de logements occupés par leur propriétaire parmi les grands logements, ceux qui se trouvent dans des bâtiments agricoles, etc.?

24 Logements ayant une cuisine ou cuisinette, occupés par des locataires ou des coopérateurs, selon le niveau des loyers nets, l'époque de la construction et le nombre de pièces

Les logements occupés par des locataires ou des coopérateurs sont ventilés selon la classification à 14 niveaux de loyers, en fonction de l'époque de la

construction et du nombre de pièces. Une autre exploitation, non publiée, fait intervenir les systèmes de chauffage, le type d'immeuble et sa grandeur (nombre d'étages). L'énumération des caractéristiques prévues dans l'avant-colonne (voir tableau à la page suivante) montre les possibilités de ce tableau, lesquelles ne font pas l'objet d'une publication. Dans les tableaux publiés dans le volume "Suisse", on trouve l'époque de la construction comme premier critère de classification, et le nombre de pièce comme deuxième critère. (Pour l'échelle des loyers, v. chap. 2.2.3).

Des tableaux (non publiés) sont également prévus pour les logements de locataires et de coopérateurs dénombrés séparément, ainsi que pour les logements vacants.

25 Logements ayant une cuisine ou cuisinette, occupés par des locataires ou des coopérateurs, d'après le nombre de pièces, l'époque de la construction et le niveau des loyers nets

Ce tableau n'est pas au programme des publications. Les résultats (non publiés) sont établis jusqu'à l'échelon des grandes villes. Il devrait avoir le même titre que le tableau 6.24 du fait qu'il contient les mêmes rubriques. On y a modifié l'échelle des loyers: celle-ci est graduée par 1000 francs afin de permettre des comparaisons avec le recensement fédéral de 1970. De plus, le tableau indique les moyennes des loyers annuels.

Produktionsart
 195-
 Information

Tab. 6.24
Ausführlich

IN GANZEN
 MIT 1 RAUM
 MIT 2 RAEUMEN
 MIT 3 RAEUMEN
 MIT 4 RAEUMEN
 MIT 5 RAEUMEN
 MIT 6+ RAEUMEN

VOR 1900 ERBAUT
 MIT 1 RAUM
 MIT 2 RAEUMEN

... usw. Bauperiode
 ... nach Raumzahl

MIT EINZELOFENHEIZUNG

MIT ETAGEN-, ZENTRAL-,
 FERNHEIZUNG

MIT BAD, DUSCHE

OHNE BAD, DUSCHE

IN EINFAMILIENHAUS

IN ZWEIFAMILIENHAUS

IN BAUERNHAUS

IN WOHNHAUS IM UG.

EG
 1. STOCK
 2. STOCK
 3-4 STOCK
 5-6 STOCK
 7-9 STOCK
 10+ STOCK

MIT LIFT, IM 3-4 STOCK

OHNE LIFT, IM 3-4 STOCK

Tab. 6.24 / 6.25
Gekürzt

(geogr. Stufe)
 MIT 1 RAUM
 MIT 2 RAEUMEN
 MIT 3 RAEUMEN
 MIT 4 RAEUMEN
 MIT 5 RAEUMEN
 MIT 6+ RAEUMEN

VOR 1947 ERBAUT
 MIT 1 RAUM
 MIT 2 RAEUMEN
 MIT 3 RAEUMEN
 MIT 4 RAEUMEN
 MIT 5 RAEUMEN
 MIT 6+ RAEUMEN

1947 - 1960 ERBAUT
 MIT 1 RAUM
 MIT 2 RAEUMEN
 MIT 3 RAEUMEN
 MIT 4 RAEUMEN
 MIT 5 RAEUMEN
 MIT 6+ RAEUMEN

1961 - 1970 ERBAUT
 MIT 1 RAUM
 MIT 2 RAEUMEN
 MIT 3 RAEUMEN
 MIT 4 RAEUMEN
 MIT 5 RAEUMEN
 MIT 6+ RAEUMEN

NACH 1970 ERBAUT
 MIT 1 RAUM
 MIT 2 RAEUMEN
 MIT 3 RAEUMEN
 MIT 4 RAEUMEN
 MIT 5 RAEUMEN
 MIT 6+ RAEUMEN

je nach Raumzahl

Tab. 6.24
6.25

Vorspalte:

Text:

Deutsch

Französisch

6. H. 80
 29. 4. 80
 /M. Sch.

chaque selon le nombre de pièces

Tab. 6.24
Allongée

EN TOUT
 D' 1 PIECE
 DE 2 PIECES
 DE 3 PIECES
 DE 4 PIECES
 DE 5 PIECES
 DE 6+ PIECES

CONSTR. AVANT 1900
 D' 1 PIECE
 DE 2 PIECES

... suite époque de la constr.
 nombre de pièces

AVEC CHAUFFAGE PAR POELE

AV. CHAUFFAGE CENTRAL PAR
 LOGEN., MAISON, A DISTANCE

AVEC BAIN, DOUCHE

SANS BAIN, DOUCHE

DANS MAISON A 1 LOGEMENT

DANS MAISON A 2 LOGEMENTS

DANS MAISON PAYSANNE

DANS MAISON AU 5 SOL

R. DE CH.
 1. ETAGE
 2. ETAGE
 3-4 ETAGE
 5-6 ETAGE
 7-9 ETAGE
 10+ ETAGE

AVEC ASCENSEUR AU 3-4 ET.

SANS ASCENSEUR AU 3-4 ET.

Tab. 6.24 / 6.25
Réduite

(dir. géogr.)
 D' 1 PIECE
 DE 2 PIECES
 DE 3 PIECES
 DE 4 PIECES
 DE 5 PIECES
 DE 6+ PIECES

CONSTR. AVANT 1947
 D' 1 PIECE
 DE 2 PIECES
 DE 3 PIECES
 DE 4 PIECES
 DE 5 PIECES
 DE 6+ PIECES

CONSTR. DE 1947 A 1960

D' 1 PIECE
 DE 2 PIECES
 DE 3 PIECES
 DE 4 PIECES
 DE 5 PIECES
 DE 6+ PIECES

CONSTR. DE 1961 A 1970

D' 1 PIECE
 DE 2 PIECES
 DE 3 PIECES
 DE 4 PIECES
 DE 5 PIECES
 DE 6+ PIECES

CONSTR. APRES 1970

D' 1 PIECE
 DE 2 PIECES
 DE 3 PIECES
 DE 4 PIECES
 DE 5 PIECES
 DE 6+ PIECES

Formular-Nr.
 Vordruck

26 Loyer annuel moyen des logements occupés par des locataires ou des coopérateurs, selon l'époque de la construction, la surface brute et le nombre de pièces

Comme dans le tableau 6.20, on trouve ici non pas des "nombres de logements" mais des moyennes se rapportant à différents types de logements. Les caractéristiques de l'avant-colonne correspondent à celles des tableaux 6.24/6.25 (v. modèle). Le point important ici est la classification selon la surface brute, qui permet de savoir par exemple combien a coûté en moyenne un logement de 4 pièces d'une surface de 70 à 80 m². Le loyer moyen est également établi en fonction du nombre de pièces et de l'époque de la construction.

On publiera dans le volume "Suisse" le résultat total ainsi que les chiffres se rapportant aux communes urbaines/communes rurales et aux villes de 30'000 habitants et plus.

27 Logements occupés, selon l'âge, l'état civil et le sexe du détenteur du logement, ainsi que selon les caractéristiques du logement

Les têtes de colonnes de ce tableau reprennent pratiquement toute la liste des caractéristiques des logements (logement occupé par son propriétaire, époque de la construction, nombre de pièces, fourniture d'eau chaude, chauffage, bain/douche, degré d'occupation, surface brute, loyer annuel (8 classes) et loyer annuel moyen. Les caractéristiques démographiques de l'avant-colonne apparaissent globalement et ventilées selon les ménages familiaux et les ménages non familiaux; en d'autres termes, ce tableau

indique la situation du logement pour différents groupes socio-démographiques (les jeunes ménages habitent-ils plutôt de vieux immeubles, vivent-ils dans de petits logements? etc.).

Ce tableau peut être considéré comme un document de base concernant les besoins en logements. Il paraîtra dans le volume "Suisse" du programme des publications, réunissant des résultats pour l'ensemble de la Suisse ainsi que pour les communes urbaines/communes rurales. Les tableaux non publiés - relatifs aux cantons et aux villes de différentes tailles - devront être complétés par d'autres divisions géographiques, en fonction des délimitations adoptées lors d'analyses régionales du marché du logement.

28 Logements occupés, selon le groupe socio-économique du détenteur du logement, ainsi que selon les caractéristiques du logement

Ce tableau, dans lequel on a repris les têtes de colonnes du tabl. 6.27, classe les ménages selon le groupe socio-économique auquel appartiennent les détenteurs des logements. Cette répartition (v. page suivante) correspond à la "situation sociale du détenteur du logement" utilisée dans le tabl. 3.10 du volume "Suisse" du recensement fédéral de 1970. Moins détaillée que pour l'édition 1970, la nouvelle classification des professions indépendantes tient compte de l'évolution récente (regroupement des auxiliaires familiaux, élimination du groupe "directeurs", etc.). Les résultats de ce tableau complètent bien les précédents. Il sera indispensable de l'établir pour d'autres unités géographiques afin de permettre des analyses régionales du marché du logement.

RP 80

GROUPES SOCIO-ECONOMIQUES (correspondant, dans la mesure du possible, aux classifications de l'ONU et de l'OCDE)

POPULATION RESIDANTE

PERSONNES ACTIVES

- 1 Travailleurs indépendants exerçant une profession de l'agriculture et de la sylviculture
 - 11 Employeurs
 - 12 Travaillant seuls
- 2 Travailleurs non indépendants exerçant une profession de l'agriculture et de la sylviculture
 - 21 Auxiliaires familiaux
 - 22 Employés supérieurs
 - 23 Autres travailleurs
- 3 Travailleurs indépendants des professions libérales
 - 31 Employeurs occupant un nombre important de personnes
 - 32 Employeurs occupant un nombre peu important de personnes
 - 33 Travaillant seuls
- 4 Autres travailleurs indépendants
 - 41 Employeurs occupant un nombre important de personnes
 - 42 Employeurs occupant un nombre peu important de personnes
 - 43 Travaillant seuls
- 5 Travailleurs non indépendants des professions de direction et libérales
 - 51 Employés et fonctionnaires supérieurs
 - 52 Non indépendants des professions libérales
- 6 Personnel commercial et administratif; personnel des services
 - 61 Personnel commercial et administratif
 - 62 Personnel des services
- 7 Autres travailleurs manuels
 - 71 Contremaîtres et chefs d'équipe
 - 72 Ouvriers qualifiés et semi-qualifiés
 - 73 Manœuvres
- 8 Personnes actives non classées ailleurs
 - 81 Membres des forces armées
 - 82 Personnes dont les indications de profession sont insuffisantes

PERSONNES NON ACTIVES

- 9 Personnes non actives (population non active)
 - 91 Rentiers, retraités
 - 92 Elèves et étudiants âgés de 16 ans et plus
 - 93 Personnes s'occupant du foyer
 - 94 Autres adultes
 - 95 Enfants de moins de 16 ans

Vorspalte: Text: Deutsch

IM GANZEN

BAUPERIODE

VOR 1900 ERBAUT
1900 - 1920 ERBAUT
1921 - 1946 ERBAUT
1947 - 1960 ERBAUT
1961 - 1970 ERBAUT
1971 - 1975 ERBAUT
NACH 1975 ERBAUT

GEBAEUDEART

REINE WOHNGEBAEUDE
BAUERNHAUSER
ANDERE WOHNGEBAEUDE
SONSTIGE GEBAEUDE

RAUMZAHL

MIT 1 RAUM
MIT 2 RAEUEN
MIT 3 RAEUEN
MIT 4 RAEUEN
MIT 5 RAEUEN
MIT 6+ RAEUEN

BEWOHNER PRO WOHNRaum

- 0,50
0,51 - 0,99
1,00
1,01 - 1,50
1,51 - 2,00
2,01 +

BRUTTOWOHNFLEACHE (M2)

UNTER 20 M2
20 BIS UNTER 30 M2
30 BIS UNTER 40 M2
40 BIS UNTER 50 M2

50 BIS UNTER 60 M2
60 BIS UNTER 70 M2
70 BIS UNTER 80 M2
80 BIS UNTER 100 M2
100 BIS UNTER 120 M2

120 BIS UNTER 140 M2
140 BIS UNTER 160 M2
160 BIS UNTER 180 M2
180 BIS UNTER 200 M2
200 ODER MEHR M2

KUECHE, KOCHNISCHE
MIT KUECHE
MIT KOCHNISCHE
WEDER KUECHE NOCH KOCHNISCHE

BAD, DUSCHE
MIT EIGENEM BAD, DUSCHE
MIT GEMEINSCHAFTL. BAD, DUSCHE
WEDER BAD NOCH DUSCHE

HEIZUNG
MIT EINZELOFEN
MIT ETAGEN-, ZENTRAL-, FERNHEIZUNG
OHNE HEIZUNG.

Caractéristiques: Texte: français

EN TOUT

EPOQUE DE LA CONSTRUCTION
CONSTRUITS AVANT 1900
CONSTRUITS DE 1900 A 1920
CONSTRUITS DE 1921 A 1946
CONSTRUITS DE 1947 A 1960
CONSTRUITS DE 1961 A 1970
CONSTRUITS DE 1971 A 1975
CONSTRUITS APRES 1975

TYPE D'IMMEUBLES
ENTIEREMENT DES MAISONS D'HABIT.
MAISONS PAYSANNES
AUTRES MAISONS D'HABITATION
AUTRES BATIMENTS

NOMBRE DE PIECES
1 PIECE
2 PIECES
3 PIECES
4 PIECES
5 PIECES
6+ PIECES

HABITANTS PAR PIECE HABITABLE
- 0,50
0,51 - 0,99
1,00
1,01 - 1,50
1,51 - 2,00
2,01 +

SURFACE BRUTE (M2)
MOINS DE 20 M2
20 A MOINS DE 30 M2
30 A MOINS DE 40 M2
40 A MOINS DE 50 M2

50 A MOINS DE 60 M2
60 A MOINS DE 70 M2
70 A MOINS DE 80 M2
80 A MOINS DE 100 M2
100 A MOINS DE 120 M2

120 A MOINS DE 140 M2
140 A MOINS DE 160 M2
160 A MOINS DE 180 M2
180 A MOINS DE 200 M2
200 OU PLUS.

CUISINE, CUISINETTE
AVEC CUISINE
AVEC CUISINETTE
NI CUISINE, NI CUISINETTE

BAIN, DOUCHE
AVEC BAIN, DOUCHE EN PROPRE
AVEC BAIN, DOUCHE EN COMMUN
NI BAIN, NI DOUCHE.

CHAUFFAGE
PAR POELE
CENTRAL, A DISTANCE.
SANS CHAUFFAGE.

Tab. 6.29

Vorspalte

Text: Deutsch und Französisch

6. 11. 80
2. 5. 80
J.M. JEA.

29 Logements occupés, ménages et habitants (Suisse et étrangers), selon les caractéristiques de l'immeuble et du logement

Ce tableau ventile (sans prévoir de combinaisons, v. description ci-après) les logements occupés, ménages et habitants selon que le détenteur/chef de ménage/habitant est suisse ou étranger, cela en fonction de nombreuses caractéristiques des logements. Il donne une idée des disparités entre la dotation en logement des Suisses et des étrangers.

30 Logements occupés et ménages de sous-locataires, selon l'époque de la construction et le nombre de pièces des logements

Le groupe des ménages de sous-locataires, que l'on suppose pas très nombreux, est distribué dans ce tableau en fonction de la grandeur et du genre des logements occupés, cela en relation avec l'époque de la construction et le nombre de pièces. Ce tableau est publié pour la Suisse, pour les communes urbaines/communes rurales, ainsi que pour les classes de grandeur des communes. La ligne "Total" sera par ailleurs établie pour toutes les unités géographiques (non publié).

31 Logements occupés, selon le nombre de pièces, de ménages et d'habitants

Ce tableau contient des matrices d'occupation (relation pièces-habitants), qui renseignent sur la dotation quantitative en logements. On le lira de la manière suivante:

- "Information horizontale": p.ex. X pour cent des ménages de 4 personnes vivent dans des logements de 2 pièces, Y pour cent dans des logements de 3 pièces, etc.
- "Information verticale": x pour cent des logements de 4 pièces sont habités par des ménages de 3 personnes, y pour cent de ménages par 4 personnes, etc.

Si des normes d'occupation ont été fixées (p.ex. n habitants = n + 1 pièces), on peut en déduire dans quelle mesure les logements sont sous- ou suroccupés. Outre le tableau global présenté ici, il sera intéressant d'avoir des résultats limités par exemple aux maisons individuelles, à l'espace habitable dont disposent certains groupes socio-économiques par rapport à la moyenne, etc. Il suffira de sélectionner les données en conséquence (nécessite des exploitations complémentaires).

Géographiquement, ces matrices d'occupation seront publiées pour la Suisse entière ainsi que pour les communes urbaines/communes rurales. Elles seront produites, mais non publiées, pour les régions linguistiques, les cantons, les villes et chefs-lieux de 30'000 habitants et plus, ainsi que pour les agglomérations de 50'000 habitants et plus.

32 Logements occupés, selon l'équipement de l'immeuble et le confort du logement, ainsi que selon le nombre de ménages et d'habitants

De manière analogue à l'analyse quantitative reproduite dans le tableau 6.31, on aborde ici la situation du logement sous son aspect qualitatif. Le tableau indique également la grandeur des ménages qui

habitent de préférence dans des maisons individuelles ou - 2 logements. Les tableaux 6.31 et 6.32 constituent l'information de base sur la dotation en logements, et devront être établis selon les unités géographiques exigées pour des analyses régionales (le programme d'exploitation prévoit les mêmes unités géographiques que pour le tableau 6.31).

33 Immeubles avec résidences secondaires (y compris les appartements de vacances)

L'exploitation des questions relatives aux résidences secondaires s'appuie essentiellement sur les immeubles (et leurs caractéristiques) dans lesquels on trouve des résidences secondaires. Caractéristiques principales:

- conditions de propriété (colonnes 2 à 4) et
- type d'immeuble et époque de la construction (lignes).

La concentration régionale des résidences secondaires fait que ces résultats sont relativement moins importants pour l'ensemble de la Suisse ou pour les communes urbaines/communes rurales que pour les cantons (résultats non publiés).

34 Résidences secondaires (y compris les appartements de vacances)

Les critères de classification utilisés ici sont l'existence d'une cuisine et d'un équipement sanitaire ainsi que le nombre de pièces, cela en fonction

du type d'immeuble et de l'époque de la construction (comme le tabl. 6.33). Subdivisions géographiques identiques à celles du tabl. 6.33.

35 Logements vacants, selon la durée de la vacance, le nombre de pièces et l'époque de la construction

Ce tableau permet de contrôler les résultats de la statistique des logements vacants de l'OFIAMT. Relevons cependant que les définitions divergent quelque peu: alors que l'OFIAMT ne dénombre que les logements "commercialisables", donc utilisables en principe par n'importe quel ménage exigeant un minimum de confort, le recensement des logements a enregistré tous les logements vacants¹⁾. Il peut s'agir de logements de service, de logements promis à la démolition²⁾ ou de logements neufs.

Les indications relatives à la durée de la vacance (moins d'un an, 1 an à moins de 2 ans, 2 ans ou plus) donnent une idée du succès sur le marché des logements en fonction de leur grandeur et de leur âge. Une autre information donnée ici est le nombre de

-
- 1) Le "nombre considérable" de logements, qui n'apparaissent pas dans l'effectif des logements vacants, est dû pour l'essentiel à ces différences (v. aussi Kobelt, loc. cit. p. 22 ss)
 - 2) Il était prévu à l'origine de recenser séparément tous les logements promis à la démolition. Dans le questionnaire, on a placé "bâtiment promis à la démolition" entre parenthèses après la question "Le bâtiment est-il une baraque habitée, une habitation de fortune?" (v. question 1 du bordereau de maison). La personne interrogée était ainsi amenée à penser que seul ce type d'habitation pouvait être promis à la démolition. En l'absence de parenthèses, il est probable que davantage de "logements vacants" auraient été attribués à des immeubles promis à la démolition.

logements vacants par immeuble, qui met en évidence les problèmes de commercialisation auxquels se trouvent manifestement confrontés certains types d'immeubles.

Ce tableau est établi pour l'ensemble de la Suisse ainsi que pour certaines villes et catégories d'agglomérations.

Remarquons pour conclure qu'une partie des questions du bordereau de maison ont été exploitées par secteurs de recensement, sans être destinées à la publication (tableaux par secteurs de recensement). Ces résultats permettront de réduire le travail supplémentaire occasionné par des analyses au niveau local.

3. LE RECENSEMENT FEDERAL DE LA POPULATION DE 1980
- résultats intéressant le marché du logement -

3.1 Bulletin individuel et programme d'exploitation

Dans le cadre du recensement fédéral de la population de 1980, on a posé (dans le bulletin individuel) une série de questions qui intéressent le marché du logement. On part de l'idée que les ménages ont besoin de logements très différents selon le nombre de personnes, la structure, l'âge, la situation dans le cycle des générations, etc. Le revenu des ménages n'ayant pas été relevé, il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure les désirs courants des utilisateurs de logements sont réalisables. Mais on peut tout de même établir certains besoins potentiels. On utilisera donc, dans le recensement de la population, essentiellement les caractéristiques ayant trait aux ménages (v. bulletin individuel du recensement fédéral de la population 1980 en annexe). Il s'agit des questions suivantes:

- date de naissance (question 2)
- sexe (question 3)
- état civil (question 4)
- situation dans le ménage (question 5)
- activités actuelles, sources de revenus (question 17)
- profession principale à plein temps ou à temps partiel (question 19).

Les résultats du recensement de la population font l'objet d'un vaste programme de tableaux, dont le

domaine 5 (ménages) nous intéresse ici, et plus précisément la partie consacrée à la relation ménage/détenteur du logement, soit les tableaux 5.35 à 5.46. Ceux-ci sont répertoriés ci-après. Signalons que les autres tableaux consacrés aux ménages - dont nous ne parlons pas ici - peuvent également fournir des indications sur la situation et sur le marché du logement (p.ex. ménages privés selon l'âge et le sexe du chef de ménage, ou bien selon le type et la taille du ménage; tabl. 5.04).

3.2 Programme de tableaux relatifs aux ménages

3.2.1 Généralités

Les tableaux commentés ci-après se rapportent aux

- ménages de sous-locataires (5.35)
- ménages privés ventilés selon diverses caractéristiques des logements (5.36-5.37)
- ménages d'une famille selon la situation familiale et les conditions de logement (5.38-5.45)
- ménages privés et noyaux familiaux (5.46).

Les résultats ne sont publiés que pour l'ensemble de la Suisse (sauf tabl. 5.46), dans le volume "Suisse". Comparativement aux tableaux tirés du recensement des logements, on en produira très peu qui ne sont pas destinés à la publication.

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géographique	Remarques
5.35	Ménages des détenteurs de logements ayant des sous-locataires mén. en tout mén. familiaux mén. non familiaux (au total 75 lignes)	Tableau non publié, établi pour la Suisse entière, les rég. linguistiques, les cantons et certains types de villes	Ménages de sous-locataires ventilés selon le nombre de personnes la nationalité le sexe l'âge...
5.36	Ménages privés selon le type, la grandeur et selon le statut d'occupation de leur logement	Publié dans vol. S pour les mén. et les pers. Non publié pour les cantons et types de villes	Ménages privés en tout, sans enfant, avec enfants, chef de ménage...
5.37	Ménages privés avec enfants, selon la grandeur du ménage, le mode d'occupation du logement et le nombre des enfants (Mode d'occupation = ménage privé, ménage de sous-locataires)	Publié dans vol. S (seulement CH)	Mén. privés selon nombre de pers. dans l'en-tête Type de famille dans l'avant-colonne
5.38	Logements occupés par 1 ménage selon la composition du ménage, ainsi que selon la grandeur et le confort du logement	Publié dans vol. S (seulement CH) Non publié pour les cantons et les types de villes	Mén. privés dans l'en-tête Logements dans l'avant-colonne
5.39	Logements occupés par 1 ménage familial, selon le sexe et le nombre des enfants, ainsi que selon la grandeur et le confort du logement	Publié dans vol. S (seulement CH) Non publié pour rég. linguistiques	Nombre d'enfants selon leur sexe dans l'en-tête Logements dans l'avant-colonne
5.40	Logements occupés par 1 ménage familial, selon la classe d'âge et le nombre des enfants ainsi que selon la grandeur et le confort du logement	Publié dans vol. S (seulement CH)	

Tabl. No	Titre du tableau	Délimitation géographique	Remarques
5.41	Logements occupés par 1 ménage familial, selon le sexe, le nombre et la classe d'âge des enfants, ainsi que selon la grandeur et le confort du logement	Publié dans vol S. seulement pour CH, pas de tabl. non publié	
5.42	Logement occupés par 1 ménage comprenant des personnes de 65 ans ou plus, selon la grandeur du ménage, le nombre des personnes de 65 ans ou plus, la grandeur et le confort du logement		
5.43	Comme 5.42, mais 80 ans ou plus		
5.44	Comme 5.42... selon la situation dans le ménage des personnes de 65 ans ou plus...	Comme 5.38, avec quelques changements mineurs	
5.45	Comme 5.44, mais 80 ans ou plus		
5.46	Tabl. général: pop. résid., mén. privés et noyaux familiaux dans les cantons et les villes		

3.2.2 Description des tableaux

35 Ménages des détenteurs de logements ayant des sous-locataires

Ce tableau complète le tabl. 6.30. Il différencie les ménages de sous-locataires selon le nombre de personnes, indique le nombre de ménages de sous-locataires et fournit les caractéristiques démographiques du chef de ménage des ménages de sous-locataires. Le ménage "d'accueil" y est également détaillé, selon l'âge, l'activité, le nombre d'enfants, etc.

Ce tableau n'est pas destiné à la publication. Il est produit pour la Suisse, les régions linguistiques, les communes urbaines/communes rurales, les cantons, ainsi que pour les villes de différentes classes de grandeur.

36 Ménages privés selon le type, la grandeur et selon le statut d'occupation de leur logement

Les différents types de ménages sont récapitulés ici en fonction de leur statut d'occupation: propriétaire/locataire ou coopérateur/logement de service ou gratuit (avec en plus les ménages de sous-locataires, les ménages privés dans des roulettes, etc.). On peut donc en dégager un coefficient de propriété en fonction des ménages, par exemple X pour cent des couples (mariés ou non mariés) avec enfants vivent dans leur propre loge-

ment, Y pour cent sont locataires ou coopérateurs, etc. Les types de ménages font l'objet d'une différenciation poussée, mais sans être combinés avec la taille des ménages. Celle-ci vient à la suite, avec des classes de ménages privés comprenant jusqu'à 10 personnes et plus.

37 Ménages privés avec enfants, selon la grandeur du ménage, le mode d'occupation du logement et le nombre des enfants

Les ménages sont ventilés dans ce tableau selon leur structure et en fonction de leur taille, ce que le titre n'exprime pas assez clairement. Celui-ci devrait être libellé ainsi: Ménages privés selon leur grandeur ainsi que selon les types de familles/sous-locataires et le nombre d'enfants. Le "mode d'occupation" du titre indique qu'il peut s'agir d'un ménage sans sous-locataires, d'un ménage de sous-locataires, etc. Ces différenciations des ménages privés révèlent leur structure.

38 Logements occupés par 1 ménage selon la composition du ménage, ainsi que selon la grandeur et le confort du logement

Cette matrice d'occupation des logements présente les conditions d'habitation quantitatives et qualitatives des ménages privés, des ménages familiaux et des ménages non familiaux. Elle prend en considération uniquement les logements non partagés avec des sous-locataires, donc certainement leur grande majorité. Ce tableau permet de comparer les logements dont dis-

posent les différents types de ménages (p.ex. X pour cent des ménages privés habitent des maisons individuelles, alors que seulement Y pour cent des ménages familiaux ont le même type d'habitation, etc.). Il met donc en évidence des conditions de logement variables selon les types de ménages. Ce tableau est reproduit à la page suivante, du fait que l'avant-colonne est la même pour les tableaux suivants (jusqu'au 5.45).

39 Logements occupés par 1 ménage familial, selon le sexe et le nombre des enfants, ainsi que selon la grandeur et le confort du logement

Le titre est formulé correctement et indique que dans l'en-tête le nombre et le sexe des enfants apparaissent pour divers ménages familiaux, tandis que l'avant-colonne contient les mêmes caractéristiques de logements que le tabl. 38. Cette matrice d'occupation particulière présente les conditions de logement des ménages avec enfants.

40 Logements occupés par 1 ménage familial, selon la classe d'âge et le nombre des enfants, ainsi que selon la grandeur et le confort du logement

Ce tableau informe sur les conditions de logement de ménages ayant des enfants de divers groupes d'âges. A l'âge des enfants correspondent des situations très différentes pour les ménages (cycle des générations). Prévu avec un grand nombre de versions (p.ex. avec uniquement des enfants de 0 à 6 ans, de 7 à 15 ans; avec des enfants de 0 à 6 et de 7 à 15 ans, etc.), il

210 mm					296 mm					360 mm				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	

Logements occupés par 1 ménage selon la composition du ménage, ainsi que selon la grandeur et le confort du logement

5.38 Logements occupés par 1 ménage Confort Grandeur	<i>Ménages privés</i>				<i>Ménages familiaux</i>				
	en tout	Sans autres personnes	Avec d'autres personnes		Chef de ménage avec conjoint (marié ou non)				
			Total	Seulement des parents	en tout		Sans enfants		
					Total	Sans autres personnes	Avec d'autres personnes		
							Total	Seulement des parents	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9

NOMBRE DES MÉNAGES

... <i>voir - ci-dessous</i>									
... <i>Texte: allemand</i>									

NOMBRE DES PERSONNES

LOGEMENTS, TOTAL	
DANS DES MAISONS A 1 LOGEMENT	
DANS DES MAISONS A 2 LOGEMENTS	
DANS DES IMMEUBLES AVEC	
CHAUFFAGE PAR POËLE	
CHAUFFAGE CENTRAL A DISTANCE	
FOURNITURE D'EAU CHAUDE	
ASCENSEUR	
AVEC CUISINE	
AVEC CUISINIÈRE	
AVEC BAIN OU DOUCHE EN PROPRE	
AVEC BAIN OU DOUCHE EN COMMUN	
D'	1 PIÈCE
DE	2 PIÈCES
DE	3 PIÈCES
DE	4 PIÈCES
DE	5 PIÈCES
DE	6 PIÈCES
DE	7 PIÈCES
DE	8 PIÈCES
DE	9 PIÈCES
DE	10+ PIÈCES

1) "avec 1 ménage" = Ne partageant pas le logement avec des sous-locataires

4. 11. 80
13. 5. 80
14. 6.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

ne sera élaboré et publié que pour l'ensemble de la Suisse. De même, les tableaux non publiés relatifs aux ménages familiaux de couples (mariés ou non mariés) et aux ménages familiaux de personnes seules ne seront établis que pour la Suisse entière.

41 Il s'agit là d'une reprise du tableau 5.40, avec le sexe des enfants comme caractéristique supplémentaire.

42-45 Tableaux analogues aux tableaux 38 à 41, mais avec des personnes de 65 ans et plus.

46 Tableau général: Population résidante, ménages privés et noyaux familiaux dans les cantons et les villes

Ce tableau répertorie des données démographiques, sans lien direct avec la situation du logement. Il est établi pour l'ensemble de la Suisse, ainsi que pour les cantons et diverses catégories de villes.

Les résultats du recensement de la population, comme ceux du recensement des logements, font l'objet d'un tableau par secteurs de recensement, qui permet des analyses au niveau local.

4. BASES NECESSAIRES A DES ETUDES REGIONALES DU MARCHE DU LOGEMENT

4.1 Données requises

Lorsqu'on passe en revue les instruments d'analyse et de prévision pouvant servir à évaluer la situation du logement¹⁾, on est amené à constater que chaque méthode exige des données très spécifiques. Pour estimer les besoins dans une région donnée en utilisant la méthode des composantes, il faut disposer d'informations concernant la structure de la population et des ménages, le marché du logement (demande de nouveaux logements) et la qualité des logements existants (demande de renouvellement). Les données initiales doivent exister à une échelle qui permette de régionaliser les résultats obtenus. Si on utilise des modèles de simulation du marché, il faudra faire appel à des données nettement plus détaillées afin de reproduire les nuances réelles des différents segments de marché du logement et les relations qui existent entre ceux-ci.

Prévoir l'évolution future du marché du logement à l'échelon régional nécessite une analyse adéquate de la situation. Celle-ci apparaît réalisable à l'aide des données fournies par le recensement de la population et des logements, malgré le problème inhérent à tout dénombrement de grande envergure:

1) V. PROGNOSE AG: "Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz", loc. cit.

les données disponibles (en été 1983 au plus tôt) expriment une situation datant de près de trois ans. Les analyses complémentaires prendront encore plus de temps, de sorte qu'il faudra utiliser des indicateurs d'appoint (construction de logements, enquêtes sur les loyers, évolution démographique, etc.) afin d'extrapoler la situation du moment.

Une analyse régionale doit étudier les deux composantes principales du marché du logement: logements (offre) et ménages (demande), afin de pouvoir finalement présenter la dotation en logements d'une région donnée. Elle doit envisager les aspects suivants:

1. Aspects quantitatifs de la dotation en logements

- type de bâtiment
- nombre de logements (en tout, par sous-régions, construction de logements, logements achevés)
- nombre de pièces et surface
- répartition des logements selon leur taille.

2. Aspects qualitatifs de la dotation en logements

- âge
- confort
 - * installations sanitaires, raccordement à la canalisation
 - * système de chauffage

3. La structure démographique

- structure par âge, état civil
- taille des ménages
- groupes socio-économiques

4. Dotation en logements des ménages

- conditions de propriété
- montant/charge des loyers
- taux d'occupation
- utilisation (logement vacant, résidence secondaire ou appartement de vacances).

Il s'agit en outre d'analyser les conditions générales qui caractérisent la dotation en logement et la situation du marché du logement. Il s'agit en particulier de:

- l'évolution géographique et structurelle du marché du travail (p.ex. disparition ou création d'emplois),
- les effets de l'évolution des emplois sur le comportement des navetteurs,
- le développement des moyens de communication (routes nationales, réseaux de transports urbains rapides, systèmes de tarifs intégrés, etc.).

Toute analyse pose un problème de sélection des données de base les plus importantes, problème que nous ne pouvons cependant pas aborder ici.

La liste des aspects envisagés montre que l'analyse est centrée sur l'effectif des logements. Les disparités d'effectif donnent des indications sur les besoins et les excédents de logements, qui conduisent à des interventions commerciales et/ou politiques sur le marché.

4.2 Délimitation géographique

Les unités géographiques prévues pour l'exploitation du recensement des logements (v. chap. 2.2) correspondent dans une large mesure à celles contenues dans la "Grille d'information" de l'OFS/OFAT (fichiers des communes et des agrégats de communes). On peut admettre que les régions du marché du logement correspondent assez bien à certaines des délimitations géographiques existantes, se rapportant par exemple aux agglomérations (qu'il s'agira d'actualiser au plus vite) ou aux sous-régions du marché du travail. Le marché du logement en propriété et celui du logement en location n'ont pas la même étendue, mais si on adopte une délimitation "moyenne", les régions d'aménagement du territoire devraient être le mieux à même de représenter des marchés du logement géographiquement cohérents.

Si on prend la région d'aménagement du territoire (OFAT) comme unité géographique pour une étude du marché du logement, on dispose de résultats non publiés dans quasi tous les domaines d'exploitation (V. Résumé: Transposition des questions...), car les données relatives aux communes peuvent être facilement regroupées au niveau des régions d'aménagement du territoire. Même si ces résultats se limitent parfois à la ligne "total", on dispose de suffisamment de données de base pour des études régionales. Les résultats qui se rapportent à d'autres unités géographiques (p.ex. villes, communes, cantons) améliorent encore cette base.

Les analyses du marché du logement portant sur des zones urbaines devraient s'intéresser en particulier à la

question de la pénurie de logements dans les villes. Il faudrait donc que les tableaux par secteurs de recensement de l'OFS soient conçus de telle sorte que certains résultats importants - p.ex. tabl. 6.17 (surface brute des logements), 6.21 (degré d'occupation) et 6.24 (loyers) - puissent être établis à une échelle plus petite, cela dans la mesure où la protection de la sphère privée le permet.

4.3 L'exemple d'une région type

Les résultats du recensement de la population et des logements de 1980 ont été établis selon différents critères géographiques. Dans certains cas, des exploitations complémentaires sont nécessaires pour obtenir des données à l'échelon régional; parfois, on peut utiliser des informations non publiées (v. chap. 2.2). Afin d'illustrer concrètement les possibilités offertes pour la réalisation d'une étude régionale du marché du logement, nous envisageons ci-après une région type à titre d'exemple. Nous avons choisi à cet effet la région du marché du logement de Bâle. Pour délimiter cette région, on prendra en considération les unités géographiques suivantes:

(a) Cantons

Réunion des cantons de BS et BL en une région. D'importants marchés régionaux tels que Dornach (SO), Thierstein (SO), Laufenthal (BE) et le bas du Fricktal (AG) ne sont pas pris en considération, tandis que certaines parties du haut Baselbiet n'ont qu'une relation très floue avec le marché du logement bâlois.

(b) Agglomération

Elle englobe les communes proches de Bâle ainsi que certaines communes des zones susmentionnées - Bättwil, Witterswil, Dornach (SO) et Kaiseraugst (AG).

(c) Régions

- Régions d'aménagement du territoire

Comprennent les cantons de Bâle-Ville et Bâle-Campagne (numéros 12.01 et 13.01); si on y ajoute les zones Laufenthal-Thierstein-Dornach (02.21) et Fricktal inférieur (19.13), on obtient le même territoire que pour l'étude économique régionale (à part la partie centrale du Fricktal, qui est laissée de côté ici).

- Régions du marché du travail

La région du marché du travail de Bâle correspond dans une large mesure à la délimitation susmentionnée.

En fonction des critères à considérer (v. chap. 4.1), le tableau ci-après inventorie les informations disponibles pour la région type choisie, et indique les exploitations complémentaires éventuellement nécessaires.

Le tableau montre que, pour la région du marché du logement de Bâle, les données élaborées aux niveaux des cantons et de l'agglomération (globale) suffisent pour effectuer une analyse régionale du marché du logement. Si l'étude doit se concentrer sur certains découpages de la région, on aura besoin de données communales. Il y a là des lacunes considérables dans le domaine de la dotation en logements (exploitation combinée de l'effectif des logements et des caractéristiques des ménages), qui devraient être comblées par des exploitations complémentaires ou demandes de tableaux à la carte.

La disponibilité des données se présente sous un jour souvent moins favorable pour d'autres régions, car

Eléments de base pour des études régionales du marché du logement - illustrés par l'exemple de la région du marché du logement de Bâle

Domaine étudié	Tableaux corresp. du recensement des log. de 1980	Tableaux disponibles pour les unités géographiques suivantes				Exploitation complém.
		Communes	Cantons	Agglomérations de 50'000 h et+	Régions	
1. Structure du parc d'immeubles et de logements	{ 6.01 6.02	N N	C C	C C	N N	peut être établi à partir du tableau 6.07
Type d'immeuble	{ 6.04 6.05	C -	C -	C -	N -	
Nombre de logements (structure du volume habitable)	6.04 6.07	C -	C N	C N	N N	
Conditions de propriété	{ 6.08 6.09	C -	C N	C N	N -	
Nombre de pièces et surface	6.17 6.18	C -	C N	C N	N -	
2. Qualité du parc des logements						
Age des logements	6.04	C	C	C	N	
Confort des logements	6.11	C	C	C	N	
Installations sanitaires	6.12	-	N	N	-	
Raccordement à la canalisation	6.12	-	N	N	-	
Système de chauffage	6.13	N ¹⁾	N	N	N ¹⁾	
Produits énergétiques	6.13	N ¹⁾	N	N	N ¹⁾	
3. Structure démographique (personnes et ménages)						à compléter par une exploitation par communes
Structure par âge, état civil	{ 6.27 6.29	- -	N N	N N	- -	
Taille du ménage	6.32	-	N	N	-	
Groupes socio-économiques	6.28	-	N	N	-	
Ménages de sous-locataires	6.30	N ²⁾	N	N	N ²⁾	
4. Dotation des ménages en logements						exploitation complém. au moins pour de grandes communes
Statut d'occupation	{ 6.22 6.23 6.24	C - -	C N ₂ N ₃)	C N ₂ N ₃)	N - N ³⁾	
Niveau et charge du loyer	{ 6.25 6.26	- -	N ₄ N ₄)	N ₄ N ₄)	- N ⁴⁾	
Occupation du logement	{ 6.31 6.32	- -	N N	N N	- -	
Utilisation des logements (log.vacants, rés.secondaires, log.de vacances)	{ 6.14 6.15	C C	C C	C C	N N	
Degré d'occupation	6.21	C	C	C	N	

Explication des signes:

- C publié dans volume par communes
 N tableaux non publiés
 - pas d'exploitation pour cette unité géographique
- tableaux non publiés (ligne "total") pour 1. Imm. compr. des logements
 2 Logem. occ.
 3. logem. en tout
 - tableaux non publiés uniquement pour la ligne "total"
 - non publié seulement pour ... classes de loyers, caract. des immeubles et logements et nombre de pièces
 - tableaux non publiés uniquement pour ... loyer moyen ... (comme 6.24).

- le marché du logement ne coïncide pas avec les limites cantonales (une exception: Genève),
- le noyau de l'agglomération compte moins de 50'000 habitants - on ne dispose en principe pour de telles régions que des tableaux non publiés prévus également pour les grandes agglomérations - ,
- il existe nettement moins de matériel non publié se rapportant à des marchés du logement régionaux définis par une région d'aménagement du territoire (v. tableau).

Constatons enfin que le questionnaire consacré au recensement des logements a fait l'objet d'une exploitation quasi systématique par communes. Il y a des lacunes en ce qui concerne les exploitations combinées, dont la nécessité dépendra des analyses envisagées.

4.4 Compléments d'information possibles

Le vaste programme d'exploitation de l'OFS offre suffisamment d'informations pour des analyses régionales du marché du logement. Les exploitations complémentaires dépendront des questions qui se posent dans chaque cas particulier. Nous ne voulons pas répertorier ici les tableaux complémentaires possibles, mais simplement indiquer quel type d'information entre en ligne de compte. Pour ce faire, nous nous basons sur les réflexions de Triner¹⁾ et sur celles d'un groupe de travail de l'Université de Genève²⁾, exprimées dans le

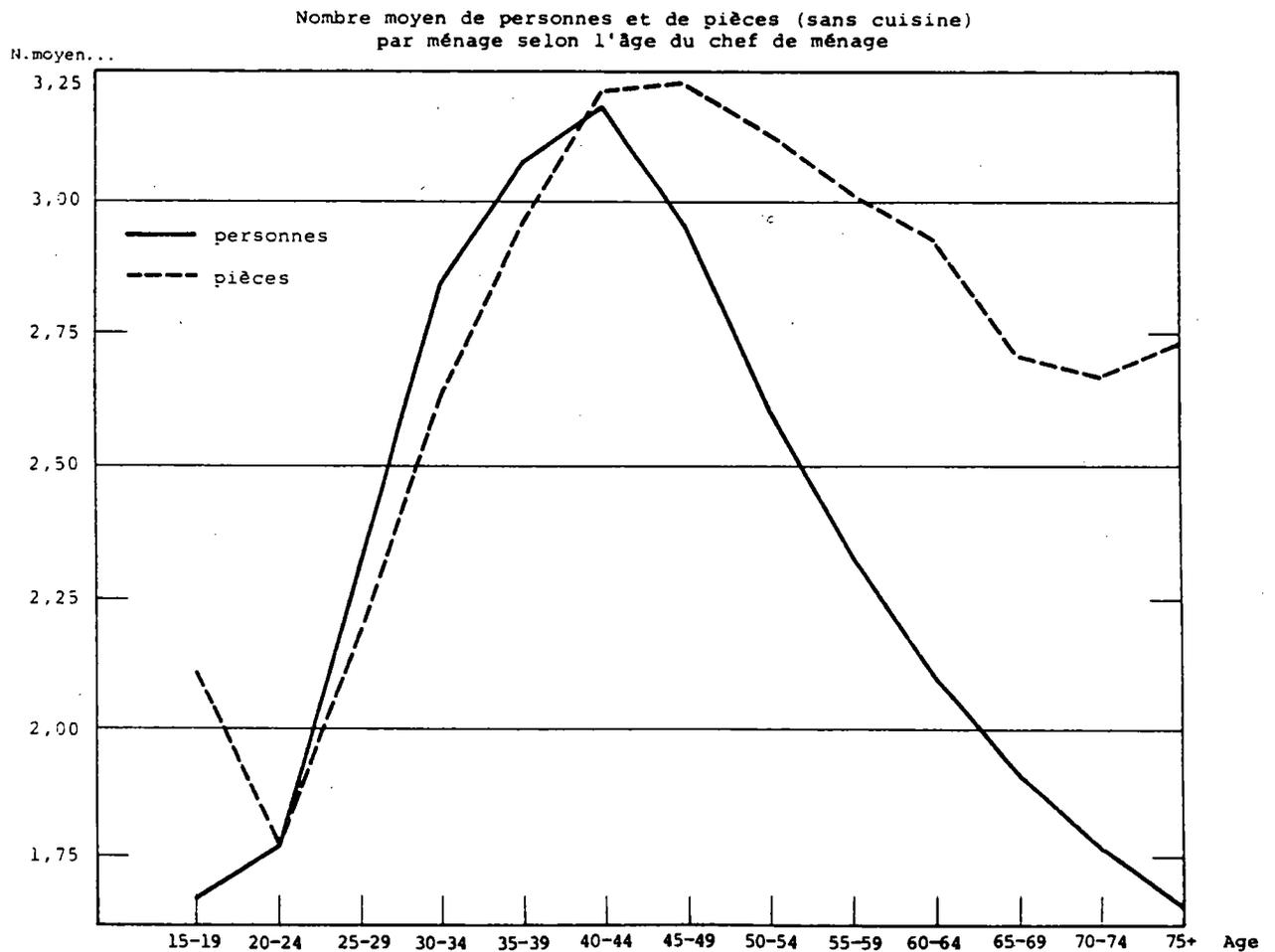
-
- 1) Triner, H.: Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz, in: Bulletin du logement, vol. 4, édité par l'OFL, Berne 1978.
 - 2) Université de Genève, Centre universitaire d'écologie humaine: Essai de prévision de la demande de logements à Genève 1981-1990, Genève, sept. 1981.

cadre d'études régionales du marché du logement. Les exploitations combinées que nous présentons ici sont typiques des questions qui se posent dans ce genre d'analyse.

Coefficients de détenteurs de logements: ils indiquent dans quelle proportion les individus d'une classe d'âges ou d'un état civil donnés sont détenteurs de leur logement. Ce taux approche les 100% chez les hommes mariés de toutes les classes d'âges, alors que, dans le canton de Genève par exemple, les hommes célibataires de toutes les classes d'âges n'habitent leur propre logement que dans une proportion inférieure à 60%. La structure démographique d'une population, en fonction de l'état civil et de l'âge, permet ainsi de prévoir la demande potentielle de logements.

Occupation des logements: les matrices d'occupation (v. tabl. 6.31) expriment la dotation en logements sous un angle quantitatif. Différentes caractéristiques des ménages et des logements peuvent contribuer à éclairer la situation dans ce domaine. Ainsi, par exemple, la confrontation du nombre moyen de personnes par ménage et du nombre moyen de pièces par logement, ventilés l'un et l'autre selon l'âge du détenteur du logement (chef de ménage), montre l'évolution de la dotation en logements au cours du cycle de vie de chaque génération. Le graphique ci-après indique une tendance à la suroccupation des logements dans le cas des jeunes ménages, tendance qui se renverse à partir de 40 ans environ.

De telles exploitations sont particulièrement utiles dans le cas d'analyses sur de petites régions portant simultanément sur la structure des immeubles et des logements, les conditions de propriété et le niveau des loyers.



Source: Université de Genève, ... Essai de prévisions... a.a.o.,
p. 4.

Loyers en fonction des types de ménages

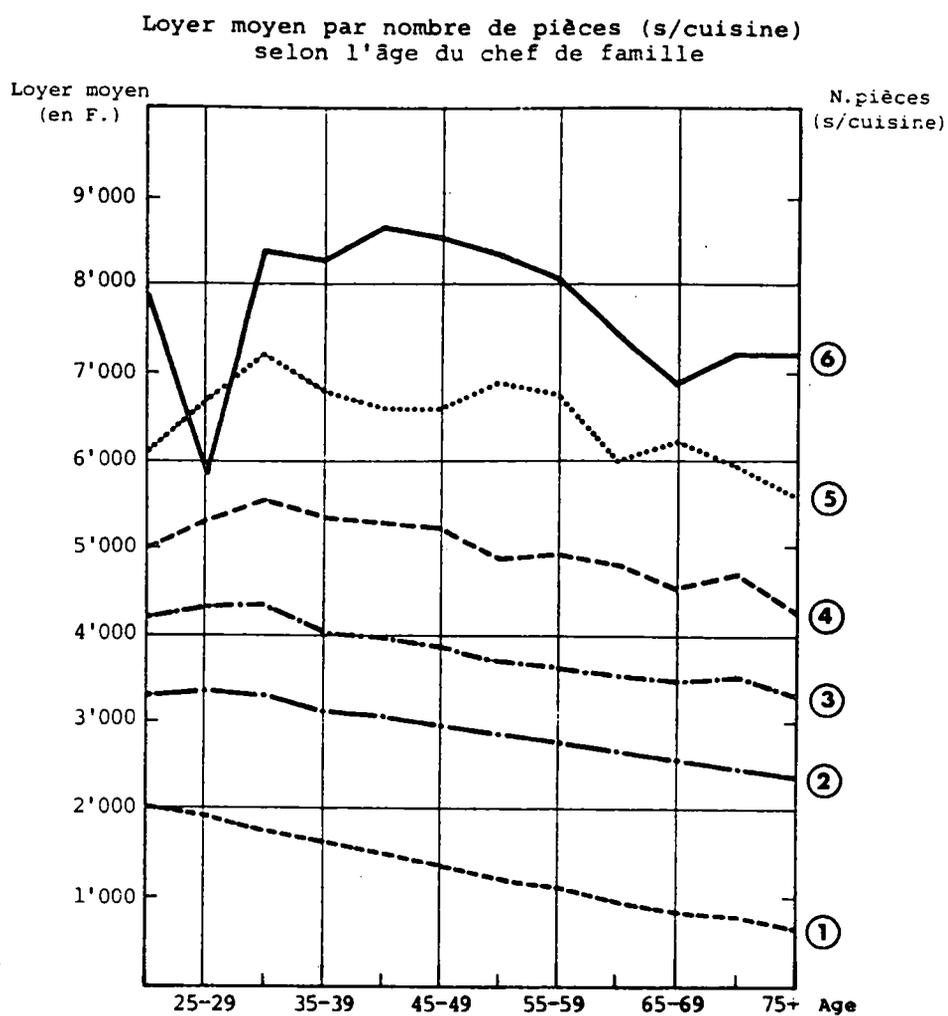
Si l'on se réfère au revenu du ménage et à ce qu'on sait du marché du logement, les différents types de ménages paient des loyers qui varient considérablement. D'une manière générale, les jeunes ménages paient davantage par unité de logement que les plus âgés - obligés qu'ils sont de se rabattre sur les logements neufs en raison de la mobilité réduite qui caractérise l'effectif de logements anciens et bon marché. Cette analyse, qui fait intervenir

- les détenteurs de logements en fonction de l'âge,
- le loyer moyen et
- le nombre de pièces,

est illustrée par le graphique ci-après. Mis à part un "décrochement" dans la catégorie des grands logements (6 pièces), on note une diminution progressive des loyers avec l'âge des détenteurs de logements.

Ces exemples mettent en lumière ce que doit fournir la statistique:

- les caractéristiques des logements et des ménages doivent pouvoir faire l'objet d'exploitations combinées pour des régions de petite taille;
- il faut disposer d'exploitations différenciées de caractéristiques démographiques afin de pouvoir analyser la demande de logements;
- l'effectif des logements doit être ventilé de façon très détaillée pour permettre des estimations de la structure de l'offre.



Tiré de: Université de Genève, ... Essai de prévisions ...
a.a.o., p. 6

5. RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA SUITE DES OPERATIONS

Selon le programme des publications, les principaux volumes relatifs au recensement des logements auront paru jusqu'au printemps 1984. Le programme d'exploitation a été fixé de longue date et les différents programmes d'élaboration des tableaux ont déjà été mis au point pour l'essentiel. Cela revient à dire que le programme ne peut être ni complété, ni corrigé. Des compléments d'exploitation spécifiques ne seront réalisables qu'une fois que les travaux relatifs au programme de tableaux auront été achevés; ils porteront essentiellement sur

- d'autres divisions géographiques de tableaux existants,
- l'extension des échelles pour certaines caractéristiques,
- des combinaisons inédites de certaines caractéristiques.

La réalisation de ces désirs supplémentaires causera des difficultés - croissantes dans l'ordre de leur énumération ci-dessus - tant que les données ne seront pas enregistrées dans la Grille d'information. Les problèmes d'exploitation spécifiques devraient disparaître avec l'introduction d'un plus grand nombre d'indications dans cette banque de données de l'OFS.

L'analyse du programme prévu et la connaissance des exigences posées par les études régionales du marché du logement nous ont conduit, au cours de ce travail, à émettre diverses suggestions et à proposer des modifications relatives à l'exploitation du recensement. En conclusion et à titre de résumé, nous réunissons ces points

sous forme de recommandations réalisables à court terme d'une part, et susceptibles d'être prises en considération à long terme d'autre part.

(1) Recommandations relatives à l'exploitation du recensement des logements 1980

- Pour faciliter la consultation des tableaux, on pourrait accompagner ceux-ci d'une sorte d'aide de lecture (p.ex. sous la forme d'un signet). On y indiquerait par exemple l'échelle des loyers annuels et mensuels, les valeurs moyennes de résultats importants pour la Suisse, etc.
- Afin de gagner en clarté, les titres de tableaux devraient être uniformisés selon le mode proposé (v. p. 11). Un titre court - p.ex. Conditions de propriété - pourrait être suivi du libellé complet et précis.
- L' établissement de valeurs proportionnelles facilite en particulier la consultation rapide (p.ex. structure des immeubles). Dans le même ordre d'idées, il serait utile d'avoir d'autres chiffres de référence - p.ex. les coefficients de propriété.
- Dans la mesure du possible, la grille d'information devrait comporter des échelles de loyer étendues (comme proposé p. 23 de la présente étude). Même remarque pour l'échelle des surfaces (v. p. 15).

- La publication des résultats dans les Statistiques de la Suisse porte ceux-ci à la connaissance d'un cercle relativement restreint de spécialistes. Les commentaires, tels qu'on les trouve par exemple dans le volume 12 du recensement fédéral de la population de 1970, paraissent bien tardivement (dans le cas particulier en 1976/77) et se limitent à des aspects ponctuels. Il faut donc saluer le fait que l'Office fédéral du logement a l'intention de produire une publication sur le thème "L'habitat en Suisse". En tenant compte de l'évolution récente, on pourra actualiser cette publication, même si les résultats d'exploitations complémentaires paraissent après que le programme des publications aura été achevé.

- Il serait souhaitable que l'analyse commentée de la situation du logement en Suisse soit réalisée et présentée par plusieurs offices ou institutions, sous une forme coordonnée. Cela pourrait accélérer son élaboration et donner davantage de poids aux résultats.

(2) Recommandations à plus long terme

- Dans la perspective d'un recensement des logements en 1990, il faudrait dès à présent relever que la procédure de consultation relative à l'élaboration du questionnaire soit suivie d'une autre, portant sur son exploitation (v. p. 4 du présent rapport). Ce serait notamment le moyen d'empêcher qu'on adopte dans le formulaire d'enquête des questions qui ne sont pas exploitées par la suite (hall habitable).

- Il faut redéfinir à chaque fois les données inhérentes aux logements, en raison de l'évolution du langage et de nouvelles formes d'habitat; mentionnons à titre d'exemples les bâtiments promis à la démolition, les mansardes/salles de bricolage, ou encore les personnes vivant en communauté. On devrait systématiquement vouer un soin particulier à la clarté des définitions.

- A l'avenir, un recensement des logements devra nécessairement aborder les questions d'importance capitale que sont le revenu, la modernisation des logements, les mesures d'économie d'énergie, l'environnement des logements, etc. Des dispositions devraient être prises en temps utile, compte tenu des enquêtes auprès des ménages envisagées par l'OFS. Il faut également prendre en considération les indicateurs sociaux de la Suisse consacrés au secteur de l'habitation.

- Pour qui s'intéresse à l'évolution du marché du logement, il serait souhaitable que les recensements complets effectués tous les dix ans soient complétés par des enquêtes par sondage intermédiaires.

BREF COMMENTAIRE DE L'OFFICE FEDERAL DE LA STATISTIQUE (OFS)

Le travail réalisé par M. Hübschle est le fruit d'une étude approfondie de notre programme d'exploitation, qu'il a complétée par divers entretiens et réunions tenus avec les spécialistes du recensement des logements de notre Office.

En s'associant à la publication de cette brochure, notre Office a voulu exprimer sa volonté d'offrir au public une information détaillée sur le large éventail de résultats établis dans le cadre du recensement des logements de 1980. Nous estimons que les explications succinctes fournies par l'auteur pour chaque tableau constituent l'apport principal de cette analyse et qu'elles contribueront sans aucun doute à faciliter la tâche des utilisateurs dans leurs recherches d'informations dans ce domaine.

Dans sa réflexion sur les questions retenues pour le recensement des logements et sur l'exploitation des données recueillies, M. Hübschle procède essentiellement à une confrontation entre les informations nécessaires aux études régionales du marché du logement et la panoplie de résultats fournis par le recensement des logements. Les commentaires et critiques qui en résultent reflètent dans une certaine mesure l'avis personnel de l'auteur et n'engagent donc que lui. Nous nous contenterons d'apporter quelques précisions sur certains problèmes fondamentaux qu'il soulève:

1. Le choix des questions

Le bordereau de maison, tel qu'il a été utilisé pour le recensement des logements, est le résultat d'un long processus, au cours duquel le projet initialement élaboré par nos spécialistes a subi de nombreuses modifications et retouches, qui tiennent compte en particulier

- des propositions et remarques consécutives à la procédure de consultation effectuée auprès de quelque 200 organismes privés et publics;
- des expériences faites lors d'enquêtes pilotes réalisées dans diverses régions-type de la Suisse.

La taille du questionnaire ou, en d'autres termes, le nombre de questions posées devant rester dans des limites raisonnables (acceptables et acceptées par les personnes interrogées) et la nécessité d'assurer une certaine continuité d'un recensement à l'autre (comparabilité) constituent deux facteurs qui restreignent considérablement les possibilités d'introduire de nouvelles questions. Il est dès lors évident que malgré le bien-fondé de nombreuses propositions, seule une partie d'entre elles a pu être retenue. Dans sa soif de données, le consommateur de statistiques oublie parfois que la qualité des informations qu'il utilise dépend pour une bonne part de l'attitude des personnes interrogées envers le questionnaire et qu'un document volumineux, surchargé ou comportant des questions très spécifiques susceptibles de compliquer la tâche de ceux qui doivent y répondre, est en général mal accueilli.

L'absence quasi totale d'enquêtes par sondage dans le domaine du logement et la demande croissante d'informations ont peu à peu conduit à une surcharge du recensement, sans qu'on ait pu pour autant remédier au manque manifeste d'informations de base sur la qualité de l'habitat (l'état général du logement, sa situation, la composition de son environnement, etc.) et sur la consommation d'énergie, pour ne citer que ces exemples. Il serait donc faux de vouloir à tout prix combler ces lacunes par une nouvelle surcharge du recensement des logements, un tel raisonnement allant d'ailleurs à l'encontre de l'avis quasi unanime des producteurs de statistiques, qui préconisent au contraire un sérieux allègement des prochains recensements.

Les enquêtes auprès des ménages (relevés effectués sur la base d'un échantillon représentatif) rendront certes possible la collecte d'informations dans divers domaines inexplorés jusqu'ici, mais il importe de relever les limites de telles enquêtes du point de vue de la régionalisation des résultats.

Il apparaît donc que même si on veille à une bonne complémentarité du recensement et des enquêtes auprès des ménages, il ne sera pas possible de répondre à tous les besoins, fussent-ils importants. Il s'agit finalement de reconnaître que la statistique fédérale a un champ d'action limité, d'accepter le principe qu'un choix de thèmes est inévitable et, enfin, de mettre également à contribution l'important réservoir d'informations statistiques disponibles à l'échelon régional (cantons et communes).

2. L'exploitation

La quantité d'informations recueillies et les intérêts très hétérogènes des utilisateurs rendent très difficile le choix des tableaux devant constituer le programme d'exploitation du recensement. N'étant finalement qu'un extrait du large éventail de données disponibles, notre programme de tableaux n'a pas la prétention d'assurer une couverture intégrale des besoins existants. Les tableaux choisis, qui reflètent essentiellement les avis recueillis lors de la phase préparatoire du recensement, permettront très certainement de répondre aux besoins les plus répandus et les plus fréquents; ils constituent en quelque sorte le squelette de l'exploitation globale du recensement. Aussi nous attendons-nous tout naturellement que les unités géographiques, les combinaisons de variables ou les intervalles de valeurs choisis dans les différents tableaux ne fassent pas toujours l'unanimité et ne soient pas à chaque fois conformes aux exigences des utilisateurs.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle nous avons, par l'intermédiaire du Centre de calcul de l'administration fédérale, mis en place un système qui nous permettra d'établir des tableaux à la carte lorsque des demandes spécifiques nous seront soumises. Précisons toutefois que pour des raisons d'organisation nous ne pourrions entreprendre de tels travaux qu'une fois la production des tableaux standard achevée (fin 1983/début 1984).

3. Remarques finales

Nous ne terminerons pas sans nous tourner vers l'avenir et sans exprimer notre entière adhésion à une collaboration entre l'OFL et notre Office pour la réalisation d'une analyse coordonnée des résultats du recensement des logements. Il est en effet extrêmement important que les informations livrées par cette enquête soient élaborées, analysées et commentées de telle sorte qu'elles soient accessibles à un large public, qui n'est pas toujours habitué à interpréter les seules données figurant dans un tableau. En nous associant à cette entreprise, nous contribuons dans une large mesure à démontrer, si besoin est, l'absolue nécessité d'un recensement des logements, à une époque où le logement constitue une préoccupation quotidienne de chacun de nous.

ANNEXE

1. Recensement fédéral de la population de 1980
Bulletin individuel
2. Recensement fédéral de la population de 1980
Bordereau de maison

10294513

Commune de recensement

Secteur No

Manège No

Bulletin No

C. Questions s'adressant à toutes les personnes âgées de 15 ans ou plus

15 Degrés d'enseignement atteints:

Indiquer tous les degrés terminés

Aucun	École primaire	Degré secondaire inférieur, progymnase	Formation prof. de base Apprentissage ¹	École professionnelle à plein temps ²	Gymnase, école de maturité, école supérieure de jeunes filles, école normale	Autre école de formation générale ³	Formation non universitaire faisant suite à une formation prof. ou générale achevée ⁴	Université, haute école
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 1) Apprentissage: p. ex. formation dans les écoles professionnelles ou des arts et métiers, les écoles pour employés de soins médicaux; apprentissage agricole
- 2) École professionnelle à plein temps: p. ex. écoles de commerce (écoles avec diplôme officiel, ainsi que les écoles de commerce privées), écoles d'aide-médicale, écoles d'agriculture
- 3) Autre école de formation générale: écoles d'administration, pensionnats, instituts
- 4) Formation non universitaire faisant suite à une formation professionnelle ou générale achevée: p. ex. écoles techniques ou techniques supérieures (ETS), écoles d'ingénieurs, écoles supérieures d'économie et d'administration (ESEA), écoles de travail social, écoles de bibliothécaires, écoles d'interprètes

16 Professions apprises et études terminées ainsi que certificats finals obtenus et durée de formation:

Professions, études	Certificats finals obtenus, diplômes, titres universitaires	moins d'un an	1 an à moins de 2 ans	2 ans à moins de 3 ans	3 ans à moins de 4 ans	4 ans ou plus
Première profession apprise		<input type="checkbox"/>				
Profession apprise plus tard		<input type="checkbox"/>				

17 Activités actuelles, sources de revenus: Prière de marquer chacune des cases voulues, p. ex. si vous tenez actuellement le ménage et exercez une activité lucrative; si vous êtes étudiant(e) et exercez une profession; si vous touchez une rente et travaillez. Les mensualités AVS et AI sont considérées comme des rentes. Ne pas tenir compte des interruptions de travail pour cause de maladie, de vacances, de service militaire, etc.

Activité à temps partiel = pendant un nombre d'heures inférieur à celui qui est d'usage dans la branche ou l'établissement, p. ex. à la demi-journée ou seulement quelques jours par semaine.

Profession principale, source de revenus:	Occupé(e) à plein temps	Occupé(e) à temps partiel	Actuellement sans travail en quête d'un emploi stable ¹	emploi futur garanti ¹	Travaux ménagers (dans le propre ménage)	Rentier retraité	Ecolier étudiant	Autres sources de revenus
Les ménagères, les rentiers et les étudiants qui exercent une activité économique réduite doivent le signaler sous (occupé(e) à temps partiel) et non sous (activité accessoire).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Profession accessoire (en plus de l'activité principale à plein temps ou à temps partiel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						

1) Aux questions 19 a et b, les personnes sans travail indiquent leur dernière activité et situation

D. Questions s'adressant aux personnes exerçant une profession (chiffres 18 à 20) et aux ménagères (chiffre 18c uniquement)

18 Combien d'heures travaillez-vous normalement par semaine?

6 à moins de 6 h.	15 à 15 h.	25 à 25 h.	30 à 30 h.	40 à 40 h.	43 à 43 h.	45 à 45 h.	47 h. ou plus
<input type="checkbox"/>							

a) dans la profession principale à plein temps ou à temps partiel	<input type="checkbox"/>
b) dans la profession accessoire	<input type="checkbox"/>
c) dans votre propre ménage	<input type="checkbox"/>

Laisser en blanc

--

19 Profession principale à plein temps ou à temps partiel:

- a) Quelle activité exercez-vous actuellement? Prière de la préciser (au besoin, brève description), donc pas simplement (ouvrier de fabrique), mais p. ex. polisseur sur métaux, bobineuse en électricité; non pas (employée), mais p. ex. vendeuse, perforuse, travaux de bureau courants
- b) Situation dans la profession, échelon hiérarchique: p. ex. apprenti(e), ouvrier auxiliaire, ouvrière à domicile, ouvrier qualifié, contremaître, chef de bureau, fondé de pouvoir, chef d'exploitation, gerante, fermier, propriétaire, auxiliaire familial
- c) Nom de l'employeur, raison sociale de l'entreprise: Les personnes qui travaillent pour plusieurs employeurs (travail à domicile, nettoyage, etc.) notent simplement (plusieurs)
- d) A quelle branche se rattache l'entreprise? Préciser autant que possible, p. ex. pas simplement (meubles), mais (fabrique de meubles) ou (commerce de meubles)

20 Questions s'adressant aux personnes de condition indépendante (propriétaires, fermiers, etc.): Combien de personnes travaillent dans votre affaire ou entreprise, y compris le patron et, s'ils travaillent au moins 15 heures par semaine, les aides familiaux et les personnes occupées à temps partiel?

Le patron seul	2-9 personnes	10-19 personnes	20 personnes ou plus
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

E. Questions s'adressant aux rentiers et retraités

21 Quelle profession avez-vous exercée avant l'âge de la retraite? (voir exemples à la question 19a)

22 Situation dans la profession, échelon hiérarchique (voir exemples à la question 19b)

F. Questions s'adressant aux femmes mariées

23 Votre mariage actuel est-il le premier?

oui non

Quand votre mariage actuel a-t-il été contracté?

mois	année
<input type="text"/>	<input type="text"/>

24 Des enfants sont-ils nés vivants de votre mariage actuel?

oui non

Si oui, combien? Indiquer également les fils ou les filles adultes et les enfants décédés

--

Dates de naissance de ces enfants. (Cette question ne s'adresse qu'aux femmes nées en 1916 ou plus tard.) Seules les indications pour les six premiers enfants sont demandées:

1 ^{er} enfant	mois	année
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
2 ^e enfant	mois	année
	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3 ^e enfant	mois	année
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4 ^e enfant	mois	année
	<input type="text"/>	<input type="text"/>

5 ^e enfant	mois	année
	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6 ^e enfant	mois	année
	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Recensement fédéral de la population 1980

Bordereau de maison

Lorsque la réponse est imprimée, marquer la case voulue d'une croix.

Par bâtiment, on entend ici toute construction isolée, ou séparée d'une autre par un mur mitoyen, est considérée comme un bâtiment indépendant.

Un bordereau de maison doit être rempli:

pour chaque bâtiment d'habitation (maison à un ou plusieurs logements, maison paysanne, pour tout autre bâtiment (fabrique, immeuble administratif ou commercial, maison pour tout autre abri habité au moment du recensement (baraque, cabane ou refuge de

Commune: _____
Rue et numéro ou hameau, ferme: _____

Secteur n°: _____
Quadrillage: X Y _____

A remplir par le propriétaire de

1 Type d'immeuble

a. Le bâtiment est-il

- entièrement une maison d'habitation 1
- partiellement une maison d'habitation (bâtiment dont la moitié au moins sert d'habitation) 2
- un autre bâtiment (dont moins de la moitié sert d'habitation) 3
- une baraque habitée, une habitation de fortune (bâtiment promis à la démolition) 4
- une roulotte, une caravane, un bateau habité 5

b. Le bâtiment est-il une maison de week-end ou de vacances? oui 1 non 2

c. Le bâtiment comprend-il des logements en propriété? oui 1 non 2

d. Le bâtiment sert-il d'habitation à un exploitant agricole? oui 1 non 2

2 Combien d'étages le bâtiment comprend-il, y compris le rez-de-chaussée et le galetas, lorsque celui-ci est complètement aménagé (pièces habitables), mais sans tenir compte de la cave? _____ Nombre 35 36

3 Epoque de la construction avant 1900 1
Quand le bâtiment a-t-il été construit? 1900-1920 2
(Pour les bâtiments transformés ou agrandis, noter l'époque de la construction primitive. Pour les bâtiments entièrement reconstruits, indiquer l'époque de la reconstruction) 1921-1946 3
1947-1960 4
1961-1970 5
1971-1975 6
après 1975 7

4 Ascenseur Le bâtiment est-il équipé d'un ascenseur? oui 1 non 2

5 Raccordement à la canalisation Le bâtiment est-il raccordé à une canalisation (publique ou privée)? oui 1 non 2
(Pour le recensement, on considère qu'il n'y a pas de canalisation lorsque les eaux usées s'écoulent dans une fosse d'aisances ou une fosse à purin sans déversoir dans un système de conduites)

Les indications contenues dans le bordereau de maison restent strictement confidentielles et ne sont utilisées qu'à des fins statistiques.

Indiquer les renseignements demandés

Logements compris dans le bâtiment

- 10 Maison individuelle = M; sous-sol = S; rez-de-chaussée = R; entresol = E; 1^{er} étage = 1; 2^e étage = 2, etc.; plusieurs étages, p.ex. R/1, 1/2, R/1/2, etc.
- 11 Ne pas indiquer les logements utilisés uniquement à des fins autres que l'habitation (logements désaffectés, tels que bureaux, cabinet de médecin, étude d'avocat, etc.).
- 12 Par pièces habitables, on entend les chambres de séjour, les chambres à coucher, les chambres d'enfants, ainsi que les locaux de travail qui servent de pièces habitables, y compris les mansardes faisant partie du logement. Ne doivent pas être comptées comme pièces habitables les cuisines et pièces accessoires, telles que salle de bains, toilettes, réduit, corridor, véranda, etc., ainsi que le hall habitable, qui doit être indiqué à la question 13.
- 13 Le hall habitable est une partie d'un vestibule ou d'un corridor, directement éclairé par une fenêtre et spécialement aménagé pour que l'on puisse y prendre les repas, y travailler ou y séjourner.
- 14 La surface brute d'un logement est la somme des surfaces de toutes les pièces habitables, cuisines, cuisinettes et pièces accessoires (longueur x largeur). Les terrasses et les balcons ouverts, ainsi que les caves et les galetas non habitables ne sont pas pris en compte. Au contraire, la surface d'un escalier se trouvant à l'intérieur du logement doit être prise en considération. Si la surface ne peut être déterminée avec précision, prière d'en fournir une estimation.
- 15 La cuisine doit mesurer 4 m² au minimum. Les installations fixes plus petites pour la cuisson et le lavage sont comptées comme cuisinettes. Par bain ou douche, on entend une installation complète avec une conduite d'eau chaude. Il n'est cependant pas nécessaire que l'installation se trouve dans un local distinct. On parle de bain en commun, lorsque celui-ci est à la disposition des occupants d'au moins deux logements.

Numérotation continue des logements	Prière de laisser en blanc	Etage (position du logement)	10 Mode d'occupation		12 Nombre de pièces habitables (ne pas compter les demi-chambres)	13 Le logement comprend		14 Surface brute du logement en m ² (arrondir au m ²)	15 Confort du logement		
			Si le logement est occupé : noter les nom et prénom du détenteur du logement (du propriétaire, du locataire, etc.)	vacant : noter "vacant" occupé, mais momentanément inhabité: noter "LOMI"		hall habitable	mansarde(s)		Cuisine	Bain ou douche	
24 - 26	27	28			29 - 30	31	32	33 - 35	36	37	
01						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
02						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
03						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
04						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

A remplir par le propriétaire de la maison ou son mandataire

et servant d'habitation. Dans les maisons doubles, en groupe ou en rangée, chaque construction séparée des autres par un mur allant de la cave au toit

apartment house), même s'il n'est occupé qu'une partie de l'année et s'il est momentanément inhabité d'école, etc., comprenant au moins un logement occupé ou un logement vacant), ainsi que pour un hôtel ou un établissement montagné, bâtiment promis à la démolition ou qui n'est plus habitable à cause de son état ou de son éloignement, wagon, caravane, bateau).

Prière de laisser en blanc

24 25 27 28 30

Nom et adresse du propriétaire de la maison ou de la gérance d'immeubles

la maison ou son mandataire

6 Chauffage

Quel est le moyen de chauffage principal du bâtiment?

Par poêle 1
Central par logement 2
Central par maison 3
Central à distance (installation pour 2 bâtiments au moins) 4
Aucun 5

7 Fourniture d'eau chaude

Les logements du bâtiment ont-ils en majorité une installation de fourniture d'eau chaude? (Installation centrale ou boiler individuel)

oui 1
non 2

8 Produits énergétiques

Quels produits énergétiques sont utilisés pour le chauffage (Réponse multiple admise)

Bois ou charbon	1	la préparation d'eau chaude	1
Mazout	2		2
Courant électrique	3		3
Gaz	4		4
Energie solaire	5		5
Autres	6		6

42-44 45-47

Si autres, lesquels?

9 Conditions de propriété

a. La maison appartient à:

un seul particulier 1
plusieurs particuliers (copropriétaires, indivision successorale) 2
des propriétaires par étage 3
une société de personnes ou de capitaux 4
préciser pour: société anonyme immobilière 5
société coopérative immobilière 6
une fondation, une association 7
préciser pour: fonds de prévoyance, caisse de pension 8
une commune (y compris communauté scolaire, paroisse, bourgeoisie) 9
un canton 11
la Confédération 12
un état étranger, une organisation internationale, une entreprise ayant une forme juridique étrangère 13

b. Pour les particuliers, préciser s'il s'agit de:

Suisses 1
Etrangers 2
Suisses et étrangers 3

pour tous les logements situés dans le bâtiment

- 16 **Coopérateur** = membre d'une société coopérative d'habitation et occupant un logement de cette société. Les logements de service sont mis à disposition par l'employeur, et l'employé est tenu d'y habiter par son contrat de travail. Les logements gratuits sont cédés gratuitement par une autre personne que l'employeur (un parent, p.ex.).
- 17 Les logements occupés temporairement comprennent avant tout: les 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. On classe également comme logement occupé temporairement un logement non utilisé par son détenteur lors du recensement (p.ex. logement de montagne et de plaine, de ville et de campagne, ou inhabité pour cause de séjour à l'étranger ou d'hospitalisation prolongée). Est considéré comme non occupé tout logement habitable inoccupé au moment du recensement et à louer de façon durable ou à vendre, de même qu'un logement momentanément inutilisé, mais déjà loué ou vendu pour plus tard. Sont assimilées aux logements vacants les maisons individuelles à louer ou à vendre.
- 18 Codes: vacant depuis moins d'un an (après le 3.12.79) = 1; vacant depuis moins de 2 ans, mais depuis 1 année au moins (3.12.78-3.12.79) = 2; vacant depuis 2 ans au moins (avant le 3.12.78) = 3.
- 19 Uniquement pour les maisons individuelles et les logements loués ou à louer non meublés et qui ne sont pas rattachés à une entreprise industrielle ou agricole. Pour les logements de coopérateurs, il ne faut pas déduire les rabais ou ristournes; par contre les acomptes sur les pertes sociales ne font pas partie du loyer.

16 Statut d'occupation								17 Le logement est			18 Si le logement est non occupé	19 Pour les logements de locataires ou de coopérateurs				Numéro du ménage d'après la liste de contrôle								
A quel titre le logement est-il occupé?												Loyer mensuel net en francs (c.à.d. non compris le chauffage, l'eau chaude, le garage)				du détenteur du logement		de sous-locataires						
propriétaire de la maison	copropriétaire de la maison	prop. du logement propriétaire par étage	en vertu d'un bail à ferme	locataire	coopérateur	détenteur d'un logement de service	détenteur d'un logement gratuit	occupé en permanence	occupé temporairement	non occupé	Depuis quand? (indiquer le code correspondant)													
A remplir par l'agent recenseur																								
38								39			40	41	-	45	46 - 48		49 - 51		52 - 54		55 - 57		58 - 60	
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3														

Arbeitsberichte Wohnungs-
wesen

Rapports de travail sur le
logement

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen auf
Antrag der Eidg. Forschungskom-
mission Wohnungswesen, 3000 Bern
15, Postfach 38

Editeur:

Office fédéral du logement à la
demande de la Commission fédé-
rale de recherche pour le loge-
ment, 3000 Berne 15, case pos-
tale 38

Bezugsquelle:

Eidg. Drucksachen- und Material-
zentrale, 3000 Bern

Dépositaire:

Office central fédéral des impri-
més et du matériel, 3000 Berne

- 1 D Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter beson-
derer Berücksichtigung der staatlichen Steuerungsmöglichkeiten.
Roland Haari
1978, broschiert, Format A 4, 225 Seiten
Bestell-Nr. 725.501 d vergriffen
- 2 D Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-
Bericht).
1979, broschiert, Format A 4, 108 Seiten
Bestell-Nr. 723.950 d Fr. 9.--
- 2 F Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'ac-
cession à la propriété de logements (Rapport "Masset").
1979, broché, format A 4, 112 pages
No de commande 723.950 f Fr. 9.--
- 3 D Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum
"Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zü-
rich". Roland Haari
1979, broschiert, Format A 4, 72 Seiten
Bestell-Nr. 725.503 d vergriffen
- 4 D Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zü-
rich / Referate und Ergebnisse.
1980, broschiert, Format A 4, 84 Seiten
Bestell-Nr. 725.504 d vergriffen
- 5 F La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le sémi-
naire du 26 mai 1981 à Genève.
1981, broché, format A 4, 40 pages
No de commande 725.505 f épuisé

- 6 F Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final. Catherine Pelli
1981, broché, format A 4, 94 pages
No de commande 725.506 f épuisé
- 7 D Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz. Jörg Hübschle
1981, broschiert, Format A 4, 74 Seiten
Bestell-Nr. 725.507 d vergriffen
- 8 D/F Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse.
Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion.
1982, broschiert, Format A 4, 148 Seiten
Bestell-Nr. 725.508 d/f Fr. 13.--
- 9 D Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung. Jörg Hübschle
1984, broschiert, Format A 4, 92 Seiten
Bestell-Nr. 725.509 d Fr. 9.--
- 9 F L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement
1984, broché, format A 4, 108 pages
No de commande 725.509 f Fr. 9.--

Schriftenreihe Wohnungswesen

Herausgeber:
Bundesamt für Wohnungswesen,
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Material-
zentrale, 3000 Bern

Schweizerische Zentralstelle
für Baurationalisierung
Zentralstrasse 153, 8003 Zürich
Telefon 01/241 44 88

oder über den Buchhandel

Bulletin du logement

Editeur:
Office fédéral du logement,
3000 Berne 15, case postale 38

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne

Centre suisse d'études
pour la rationalisation du bâtiment
Zentralstrasse 153, 8003 Zurich
Téléphone 01/241 44 88

ou par les librairies

Bollettino dell'abitazione

Editore:
Ufficio federale per l'abitazione,
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:
Ufficio centrale federale degli stam-
pati e del materiale, 3000 Berna

Centro svizzero di studio
per la razionalizzazione dell'edilizia
Zentralstrasse 153, 8003 Zurigo
Telefono 01/241 44 88

o attraverso le librerie

Band	1	1977	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung Verena Huber	88 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.–	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.–	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.–	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.–	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse – Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.–	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz, 2. überarb. Aufl.	112 Seiten	Fr. 12.–	Bestell-Nummer	725.007 d
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 ^e édition remaniée	120 pages	Fr. 12.–	No de commande	725.007 f
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	Fr. 49.–	Bestell-Nummer	725.008 d
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.–	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.–	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.011 d

Volume 11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2ème partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.011 f
Band 12	1979, 1982	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	64 Seiten	Fr. 5.–	Bestell-Nummer	725.012 d
Volume 12	1980, 1982	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL	64 pages	Fr. 5.–	No de commande	725.012 f
Volume 13*	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.–	No de commande	725.013 f
Band 14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung – Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer	725.014 d
Band 15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.015 d
Band 16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungserneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.016 d
Volume 16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.016 f
Band 17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen		
Volume 17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.–	No de commande	725.017 f
Band 18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer	725.018 d
Band 19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.019 d
Volume 19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.–	No de commande	725.019 f
Band 20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorgeeinrichtungen / Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer	725.020 d
Volume 20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle / Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande	725.020 f
Band 21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer	725.021 d
Band 22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.–	Bestell-Nummer	725.022 d

* Traduction française du volume 28 d de l'ancienne Commission de recherche pour la construction de logements CRL, 1975
Französische Übersetzung des Bandes 28 d der ehemaligen Forschungskommission Wohnungsbau FKW, 1975

Volume 22	1981	Planifier et construire ensemble/ manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.—	No de commande	725.022 f
Band 23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.023 d
Volume 23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.023 f
Volume 23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	Fr. 8.—	No di ordinazione	725.023 i
Band 24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung / Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.—	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume 24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.—	No de commande	725.024 f
Band 25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume 25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.025 f
Band 26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung / Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.—	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume 26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/ Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.—	No de commande	725.026 f
Band 27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.—	Bestell-Nummer	725.027 d
Volume 27	1983	Habitat groupé / Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire. Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.—	No de commande	725.027 f
Volume 27	1984	I nuclei residenziali / Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.—	No di ordinazione	725.027 i
Band 28	1984	Handbuch MER / Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.—	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume 28	1984	Manuel MER / Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.—	No de commande	725.028 f