



Corinna Heye, directrice, raumdaten GmbH

Libre circulation des personnes et marché du logement: caractérisation de la demande en logements en fonction des groupes nationaux

L'étude mandatée par l'Office fédéral du logement a eu pour but d'analyser l'évolution entre 2000 et 2011 de la situation en matière de logement dans les grandes régions du pays en fonction des groupes nationaux. Pour ce faire, une distinction a été établie entre les «nouveaux» pays d'origine, les «anciens» pays d'origine et la Suisse. Parmi les «anciens» pays d'origine, on compte les pays des Balkans et la Turquie, le sud de l'Europe, l'Asie et le Proche-Orient, l'ex-URSS, l'Afrique et l'Amérique du Sud; parmi les «nouveaux», les pays germanophones, le nord et l'est de l'Europe, les autres pays de l'OCDE et l'Inde. Les étrangers formant le premier groupe ont généralement un statut social plus bas et un style de vie plutôt bourgeois et traditionnel, alors que ceux formant le second ont généralement un statut plus élevé et un mode de vie plus individualisé.

Evolution des trois groupes entre 2000 et 2011

Si la proportion de personnes provenant des nouveaux pays d'immigration a augmenté entre 2000 et 2011 dans toutes les grandes régions, celle des personnes issues des «anciens» pays d'origine a légèrement diminué dans les grandes régions de la Suisse du Nord-Ouest, de Zurich, de Suisse orientale et de Suisse centrale. Ce recul s'explique partiellement par les naturalisations. Dans toutes les grandes régions, les centres-villes comptent une part plus élevée d'étrangers que les communes d'agglomération ou les communes rurales.

Situation en matière de logement pour les trois groupes

Dans toutes les grandes régions, la répartition des trois groupes selon le type d'immeuble est la même : les Suisses constituent la majorité des occupants de maisons individuelles, tandis que les étrangers sont fréquemment surreprésentés dans les immeubles de plus de huit logements. Ce schéma est le plus marqué dans les communes rurales.

Il existe également une nette distinction en termes de représentation des trois groupes si l'on considère la période de construction des immeubles. Les personnes provenant d'un «ancien» pays d'origine sont surreprésentées dans les immeubles construits entre 1946 et 1980, tandis que celles provenant d'un nouveau pays d'immigration le sont dans les nouveaux immeubles, en particulier dans les centres-villes et les agglomérations. Ce phénomène se manifeste dans toutes les grandes régions. La différence constatée reflète la différence de statut entre ces groupes. Les logements construits dans la période d'après-guerre jusqu'en 1970 disposent en général d'une plus petite surface habitable par pièce et leur construction tend à être de moins bonne qualité. A l'inverse, les logements récents sont comparativement spacieux et comptent souvent davantage de pièces.

La consommation du sol varie elle aussi selon le groupe considéré. Dans toutes les grandes régions, la population suisse et les personnes provenant des nouveaux pays d'immigration ont une consommation du sol par personne nettement plus élevée que les personnes provenant des pays traditionnels d'immigration. Sur ce point également, cette différence est la plus marquée dans les communes rurales.

Conclusion

Sur l'ensemble du pays, la situation en matière de logement n'a guère évolué entre les trois groupes entre 2000 et 2011. Par conséquent, la situation des personnes provenant des «anciens» pays d'origine et de celles provenant des «nouveaux» pays est restée fondamentalement la même.

Par contre, les proportions entre les trois groupes se sont modifiées en même temps que la nature de l'immigration, comme on peut clairement l'observer dans les centres-villes, car c'est justement aux endroits où il y a pénurie de logements que les effets des flux migratoires provenant des «nouveaux» pays influent de manière décisive sur la demande de logements. A cet égard, la demande de ces immigrants ressemble considérablement à celle de la population suisse, raison pour laquelle ces deux groupes se trouvent souvent en concurrence sur le marché du logement.