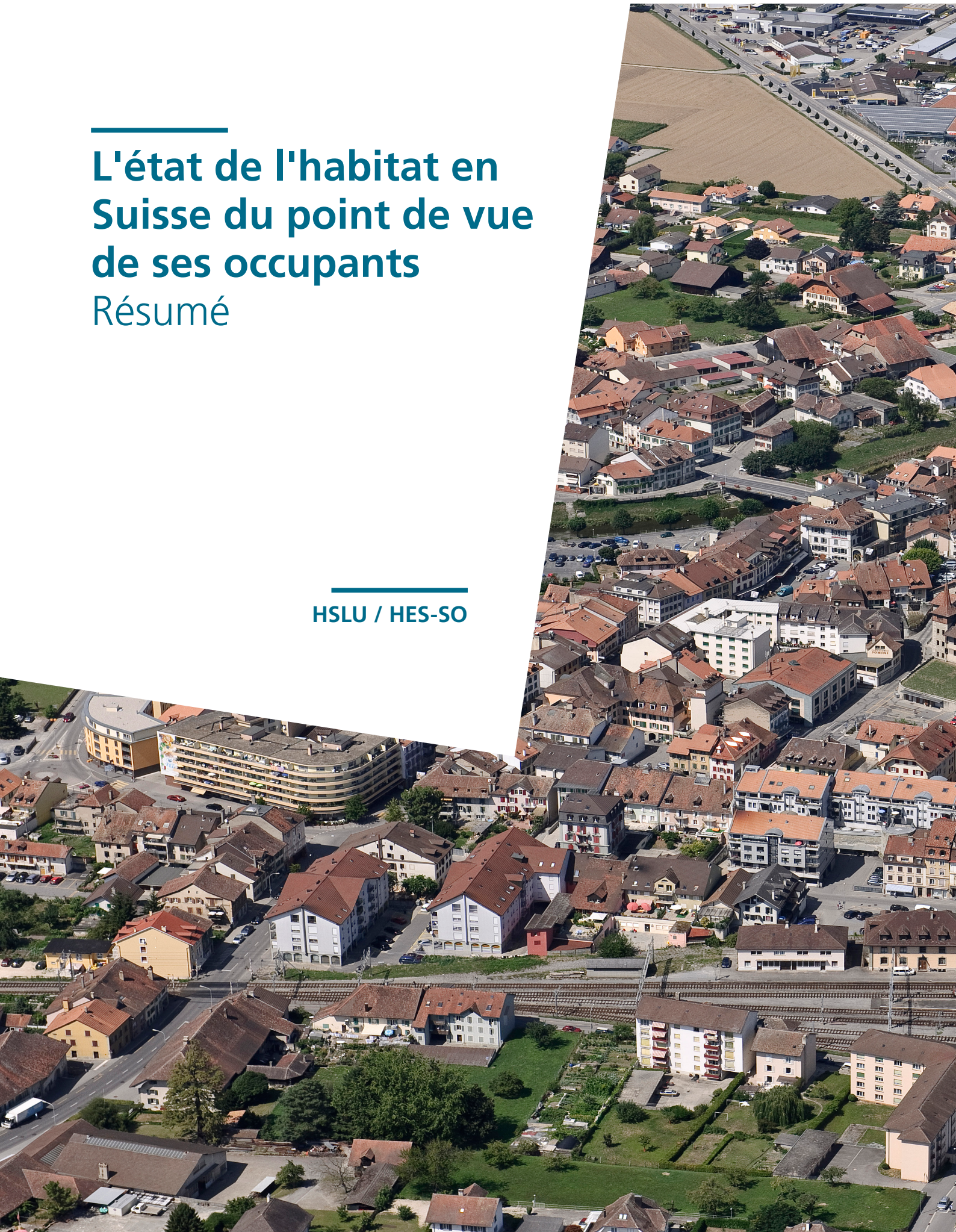


L'état de l'habitat en Suisse du point de vue de ses occupants

Résumé

HSLU / HES-SO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Pilotage du projet

ChristophENZler, OFL
Stephanie Fürer, OFL

Auteurs

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Haute école de Lucerne (HSLU)
Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried, Haute école spécialisée de Suisse occidentale (HES-SO)

Mode de citation

Seiler Zimmermann, Yvonne et Wanzenried, Gabrielle (2022). L'état de l'habitat en Suisse du point de vue de ses occupants. Résumé. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Le résumé est disponible également en allemand, le rapport complet en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS

1. Contexte et problématique

Le présent rapport se penche sur l'état du logement en Suisse du point de vue de ses habitants. Se loger représente un besoin essentiel et figure en bonne place parmi les priorités de la population résidante suisse. Mais comment se présente exactement l'état du logement dans notre pays et quel est le degré de satisfaction de la population en la matière ? L'examen de ces questions permet d'évaluer dans quelle mesure la gestion des immeubles est en phase avec les besoins de la population, sans parler de l'importance majeure que revêtent en termes de politique du logement le maintien en état et la rénovation du parc de logements.

2. Données et méthode

Les indications concernant l'année de construction des espaces d'habitation en Suisse proviennent de la statistique des bâtiments et des logements (StatBL) de l'Office fédéral de la statistique. Ces informations sont disponibles autant pour les bâtiments que pour les logements, et qui plus est, elles sont ventilées par type de bâtiment. Les analyses ci-après se fondent sur les données de la StatBL 2018. Les données relatives aux taux de vacance au niveau des communes, utilisées comme jauge de la tension sur le marché du logement, à la typologie urbain/rural (avec 3 catégories) et à la grande région dans laquelle s'inscrivent les différentes communes sont elles aussi fournies par l'Office fédéral de la statistique, tout comme celles concernant le produit intérieur brut à l'échelon des cantons et son évolution.

Les analyses visant à estimer l'état des logements et la satisfaction des habitants se fondent quant à elles sur les données du panel suisse des ménages (PSM). Ce dernier contient d'une part des informations sur l'état des logements, y c. sur les rénovations effectuées¹, et d'autre part des informations sur la satisfaction des personnes concernant leur logement, les frais de logement, de certaines caractéristiques des logements, ainsi que sur les caractéristiques sociodémographiques des ménages. Ces analyses portent sur les années 2000 à 2018.

Pour valider les résultats et tenir compte du point de vue des propriétaires comme des locataires sur certains aspects choisis, des entretiens ont par ailleurs été menés avec des représentants d'un grand propriétaire institutionnel et d'un promoteur immobilier. Les informations ainsi obtenues ont été prises en considération dans le présent rapport.

3. Âge du parc immobilier suisse

En Suisse, 37 % environ des immeubles d'habitation et un tiers ou presque des logements existants ont été construits avant 1960 et ont donc plus de 60 ans. On observe une corrélation entre l'âge du parc immobilier d'une commune et des caractéristiques structurelles et géographiques telles que la taille de la commune, la structure des bâtiments, la typologie urbain/rural ainsi que la grande région. Les autres facteurs jouant un rôle sont le développement économique et la tension régnant sur le marché du logement. Sur la période considérée, un développement économique positif est corrélé avec une part moindre de bâtiments neufs et donc une proportion importante de bâtiments anciens. Ce phénomène pourrait être lié au fait que l'économie a progressé davantage là où la densité du bâti était déjà élevée. Le rapport montre qu'une activité de construction plus intense durant une période est corrélée positivement avec les taux de vacance futurs. Or, depuis 2015, la région lémanique et la région de Zurich, notamment, ont vu une activité de construction plus importante que les autres grandes régions du pays.

¹ Il faut cependant considérer que les données du PSM ne contiennent pas de définition du terme « rénovation ».

4. État du parc immobilier

Les données du PSM présentant l'état du parc immobilier sont classées en trois catégories : « neuf ou fraîchement rénové », « en bon état mais pas rénové dernièrement » et « en mauvais état » et se fondent sur l'évaluation subjective des personnes interrogées. La plupart des logements (80 %) sont en bon état, mais n'ont pas été rénovés dernièrement. Entre 15 et 20 % sont neufs ou fraîchement rénovés. Les logements en propriété sont relativement nombreux dans cette catégorie. Environ 3 % des logements sont en mauvais état, avec une surreprésentation des objets loués, 5 % environ de ces derniers étant en mauvais état.

Pour saisir simultanément l'ensemble des déterminants de l'état d'un objet immobilier, on évalue à l'aide d'un modèle économétrique de type « ordered logit » quelles personnes, avec quelles caractéristiques sociodémographiques comme le revenu ou la charge des frais de logement, tendent à occuper des logements en bon état, et dans quelle mesure l'état du logement dépend de l'emplacement et de la surface habitable, du type d'objet et de la disponibilité des logements. Les résultats montrent que l'état des objets tant loués qu'en propriété tend à s'améliorer à mesure qu'on grimpe dans l'échelle des revenus. Par ailleurs, les objets comptant un petit nombre de pièces sont en général en meilleur état que ceux dotés d'un grand nombre de pièces. Rien en revanche ne permet d'établir que les logements en propriété par étages sont en moins bon état que les maisons individuelles.

5. Satisfaction à l'égard du logement

Dans les données du PSM, la satisfaction à l'égard du logement est mesurée sur une échelle allant de zéro (pas du tout satisfait) à dix (entièrement satisfait). Sur l'ensemble des années considérées, le taux de satisfaction est de 8,3 en moyenne, pour une valeur médiane de 8,2. Les propriétaires tendent à être davantage satisfaits de leur logement que les locataires.

Un modèle de type « ordered logit » est là aussi utilisé, pour estimer le degré de satisfaction des occupants à l'égard de leur logement à l'aide d'indicateurs pertinents. Tant chez les locataires que les propriétaires, on observe comme on pouvait s'y attendre un lien positif évident entre la satisfaction concernant le logement et l'état de ce dernier. Alors que, pour les objets loués, la charge des frais de logement est négativement corrélée avec le degré de satisfaction, tel n'est pas le cas pour les objets en propriété. De surcroît, l'emplacement joue un rôle plus important pour les objets loués en ce qui concerne la satisfaction que pour les objets en propriété.

6. Fréquence de rénovation

L'analyse qui suit examine la fréquence de rénovation des objets loués. Elle tient compte pour ce faire uniquement des objets dans lesquels il n'y a eu aucun déménagement et dont l'état évolue au fil des années. Les données du PSM faisant l'objet d'un relevé annuel, le nombre d'années entre deux changements d'état indique la fréquence des rénovations.

Il ressort de l'enquête que les objets loués sont rénovés plus souvent que les logements en propriété. De plus, l'emplacement joue un rôle plus important pour les objets loués que pour les objets en propriété, ce qui ne surprend guère, les objets loués étant en général davantage exposés au marché que les logements en propriété. Qu'il s'agisse d'objets loués ou en propriété, les logements de petite taille comptant peu de pièces sont plus souvent rénovés que les grands appartements. On ne s'étonnera guère non plus que les logements accueillant plusieurs personnes soient plus rapidement rénovés que ceux des ménages de taille réduite.

7. Modification du degré de satisfaction après une rénovation

L'analyse ci-après concerne l'évolution du degré de satisfaction des habitants après une rénovation, et ne considère que les cas où les mêmes personnes continuent d'occuper le logement après la rénovation. Elle se fonde sur les indications fournies par les occupants sur leur satisfaction avant et après rénovation. On peut s'attendre en général à ce que la satisfaction augmente suite à la rénovation, ce qui tendrait à montrer que les travaux ont été effectués en tenant compte des besoins des occupants. L'analyse confirme bel et bien cette attente : en moyenne, la satisfaction est plus grande après une rénovation, que ce soit pour les locataires ou les propriétaires, à cela près que le changement tend à être plus marqué chez les locataires. Quant à la part d'occupants nettement moins satisfaits après une rénovation, elle est toutefois elle aussi plus importante chez les locataires que chez les propriétaires. Enfin, la modification de la charge des frais de logement parfois observée suite à une rénovation n'influe pas sur le degré de satisfaction.

8. Vieillesse

L'analyse ci-dessous cherche à savoir après combien d'années un logement « neuf ou fraîchement rénové » n'est plus ressenti comme « neuf ». C'est cette durée avant qu'un logement ne devienne vétuste que l'on désigne par « vieillissement ». Là encore, sont exclus tous les objets dans lesquels a eu lieu un déménagement.

Pour déterminer le vieillissement, on examine, au moyen d'une régression selon la méthode des moindres carrés (OLS), dans quelle mesure la taille des ménages, le nombre de pièces, l'emplacement de l'objet, la tension sur le marché du logement et la situation économique exercent une influence sur le vieillissement. Les résultats montrent que d'une manière générale, le vieillissement est sensiblement plus rapide pour les objets loués que pour les objets en propriété. Toutefois, qu'il s'agisse de logements loués ou en propriété, la taille du ménage et le nombre de pièces influent sur la durée avant vétusté ressentie, alors que ni la tension sur le marché du logement ni la situation économique n'exercent une quelconque influence. On observe en revanche des différences pour ce qui touche à l'emplacement et au type de logement, le premier étant un facteur de vieillissement surtout pour les objets locatifs et le second, pour les objets en propriété.

9. Conclusions

Globalement, les résultats, qui ont également été validés dans le cadre d'entretiens avec des experts, sont révélateurs de la complexité des facteurs influant sur l'état et l'entretien des logements, plus précisément sur la perception subjective de la qualité de ces logements par leurs occupants. L'analyse fait également ressortir pour certains aspects de grandes variations entre les différentes régions du pays.

Il se pourrait que les futurs investissements consentis au titre de l'entretien et de la rénovation du parc immobilier et les avis correspondants exprimés par les locataires gagnent encore en importance, au regard aussi des défis écologiques de notre temps. En effet, selon la Fondation suisse de l'énergie, le parc immobilier du pays est responsable pour 45 % au moins de la consommation d'énergie primaire et pour 24 % des émissions de gaz à effet de serre. Des mesures ciblées devraient permettre de réduire de moitié la consommation d'énergie du parc immobilier à l'horizon 2050, ce qui suppose toutefois une bonne compréhension des effets de ces mesures sur les coûts et les bénéfices. Il importe pour cela en particulier que la qualité des données soit sensiblement améliorée par rapport à aujourd'hui, si l'on veut pouvoir analyser et mieux comprendre les fonctionnements sous-jacents. C'est important du point de vue du cadre légal comme des mécanismes incitatifs à l'adresse des propriétaires et des investisseurs immobiliers, et l'État ne sera pas le seul à être plus fortement sollicité à cet égard.