

Le logement d'utilité publique comparé au locatif et à la propriété

Une étude publiée récemment par l'Office fédéral du logement fait le point sur le logement d'utilité publique. Pour la première fois depuis 2004, on dispose ainsi d'une analyse approfondie sur ce secteur du marché.

L'étude «Genossenschaftlich wohnen», parue en 2004, est restée pendant longtemps la seule source de renseignements sur les conditions de logement en coopérative dans toute la Suisse. Elle reprenait les résultats du recensement de la population en 2000, dans le cadre duquel avait été également réalisé un recensement des bâtiments et des logements. Depuis 2010, le recensement de la population est fondé sur l'exploitation des registres et complété chaque année d'un relevé par échantillonnage et d'enquêtes thématiques. Ce système offre certes de nouvelles possibilités en termes d'exploitation des données, mais en supprime d'autres, qui étaient importantes pour la politique du logement. Ainsi, les données concernant les propriétaires de bâtiments et de logements ne figurent pas dans le registre.

Afin de pouvoir remédier à ce changement de situation et continuer à disposer d'informations sur le parc immobilier, les structures et les conditions d'habitation des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, l'OFL a, en collaboration avec les organisations faîtières de ces maîtres d'ouvrage, collecté les adresses des immeubles appartenant à ces derniers. La comparaison de ces adresses avec les données du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) permet d'identifier les immeubles appartenant au secteur d'utilité publique et leurs logements. Ainsi, depuis 2011, l'OFL procède chaque année à l'exploitation spécifique, pour les logements d'utilité publique, des statistiques de l'OFS basées sur le RegBL, ainsi qu'à la publication de ces données.

L'étude «Le point sur le logement d'utilité publique: Une comparaison avec le locatif et la propriété» a procédé pour la première fois à des analyses plus approfondies sur la base de jeux de données individuels. Comme

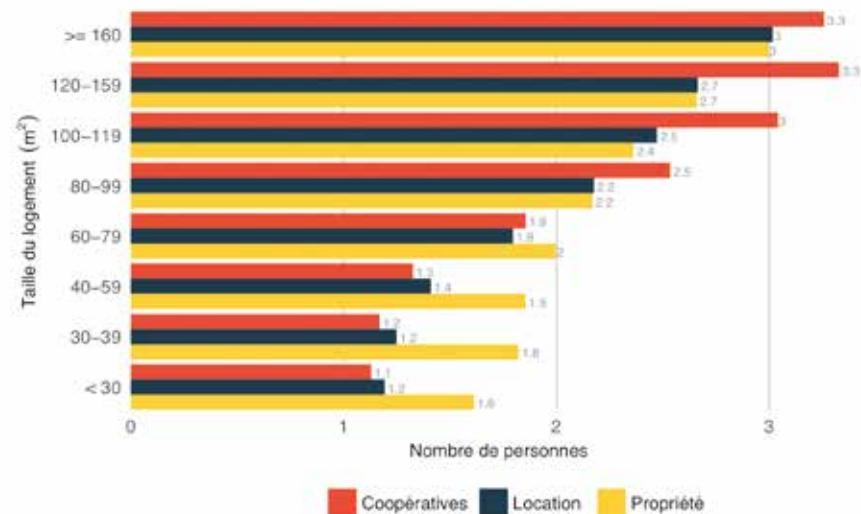
celle de 2004, la présente étude sera ces prochaines années une base importante pour l'appréciation de la situation du logement dans le secteur d'utilité publique. L'étude a été réalisée sur mandat de l'OFL. Elle dépeint la situation du logement en Suisse, et plus particulièrement du logement d'utilité publique. L'analyse ne se limite pas pour autant à ce seul segment du marché, mais propose une comparaison systématique du logement d'utilité publique¹ avec le secteur locatif conventionnel et le logement en propriété. L'étude s'articule autour des trois questionnements suivants:

1. Existe-t-il des différences entre les trois formes d'occupation sous l'angle de la durabilité écologique, plus particulièrement en ce qui concerne la consommation de surface par habitant?
2. Quelles sont les différences entre les loyers nets conventionnels et ceux des logements coopératifs? Quelle a été l'évolution des loyers de ces deux formes d'occupation depuis 2000?
3. En quoi la composition de la population résidante des trois formes d'occupation diffère-t-elle dans une perspective sociodémographique ainsi qu'en termes de capacité financière?

Une consommation moindre de surfaces

Plus de 4% des logements en Suisse appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Leur répartition sur l'ensemble du territoire est très inégale, puisque la part qu'ils représentent est 10 fois plus élevée dans les grandes villes-centres que dans l'espace rural. Il est frappant de constater à quel point les caractéristiques des bâtiments et des logements en coopérative sont similaires indépendamment du contexte spatial, qu'il s'agisse du nombre de logements par immeubles, de la taille des logements, de la surface bâtie et de la surface habitable par personne. Par contre, pour les bâtiments en propriété, et plus encore pour ceux en location, ces caractéristiques diffèrent bien plus selon la densité démographique et la situation géographique.

Graphique 1: taille des ménages en fonction de la taille du logement et de la forme d'occupation.

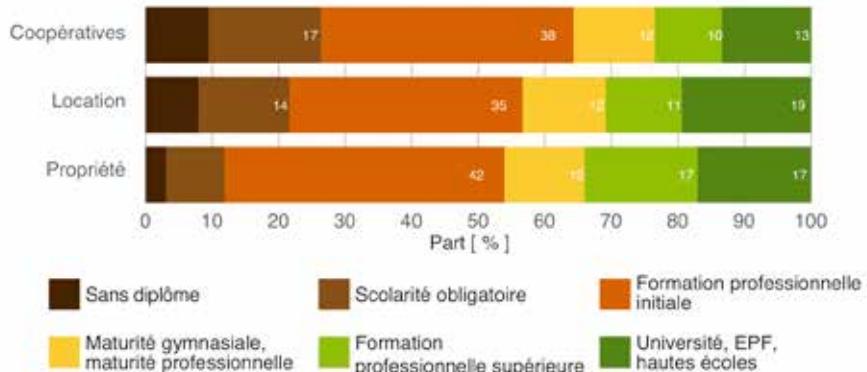


C'est dans le cas des coopératives que le lien est le plus marqué entre le nombre de personnes du ménage et la taille du logement. En particulier, les logements coopératifs relativement spacieux sont plus densément occupés que les logements équivalents des autres formes d'occupation. Les prescriptions d'occupation instaurées par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique atteignent manifestement leur but. (Graphique 1) La surface habitable par personne est de loin la plus élevée pour les logements en propriété, mais elle est également plus importante pour les logements locatifs que pour les logements d'utilité publique et, à partir de l'an 2000, les écarts constatés entre ces différentes formes d'occupation n'ont fait que s'accentuer: la surface habitable par personne n'a que marginalement progressé pour le logement coopératif, alors qu'elle a très nettement augmenté pour les deux autres formes d'occupation. Les logements d'utilité publique contribuent en général à une utilisation plus économique du sol, et cet aspect serait encore plus marqué s'ils étaient plus répandus en dehors des centres urbains.

Des loyers les plus bas

D'une manière générale, les loyers nets des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont plus bas que ceux de logements locatifs comparables mis sur le marché dans un but lucratif. Alors que les logements coopératifs se distinguent en dehors des centres par leur utilisation parcimonieuse du sol, ils le font en ville par leurs loyers plus bas. Par contre, dans l'espace rural, on ne constate guère de différence par rapport aux logements locatifs: visiblement, les loyers du marché correspondent dans une large mesure aux loyers basés sur les coûts (de construction et d'entretien) des logements du secteur d'utilité publique. D'une manière générale, plus le niveau des loyers est élevé, plus l'effet atténuateur des coopératives d'habitation sur les prix est important. En ce qui concerne le quartile des emplacements les plus chers, les loyers coopératifs sont plus de 25% inférieurs aux loyers des logements locatifs conventionnels. Le principe du loyer basé sur les coûts est particulièrement efficace dans les lieux qui permettent aux promoteurs commer-

Graphique 2: Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction de la formation et de la forme d'occupation.



ciaux d'exiger des loyers plus élevés. Il s'ensuit que les logements d'utilité publique sont susceptibles de proposer, dans les centres urbains et chers, des logements abordables pour des personnes économiquement moins bien loties.

Antidote à l'éviction sociale

Une moins grande proportion d'étrangers vivent dans des logements coopératifs que dans des logements locatifs, même si celle des personnes issues de l'immigration est dans l'ensemble la même dans les deux cas. Lorsque l'on procède à une ventilation par pays de provenance, il apparaît en outre que seuls les étrangers provenant de pays prospères sont sous-représentés dans les logements en coopérative, la part d'étrangers provenant d'autres pays y étant aussi importante que celle occupant des logements locatifs. Les étrangers provenant de pays pauvres ne sont donc pas sous-représentés dans les logements coopératifs et contrairement à ce qu'on leur reproche parfois, les coopératives ne retiennent visiblement pas systématiquement des candidats dont on pourrait penser a priori qu'ils ne poseront pas de problèmes.

La composition sociale révèle des disparités systématiques. La part des personnes ayant un niveau de formation bas est la plus élevée dans les logements coopératifs, et la plus basse dans les logements en propriété, cela quand bien même les coopératives se concentrent dans des centres urbains, qui se caractérisent par un niveau de formation élevé.

Le relevé structurel n'offre aucune indication sur la situation financière des ménages, raison pour laquelle il a fallu procéder au calcul d'un indice de statut professionnel pour les besoins de l'étude. Ce dernier montre effectivement que les personnes disposant de ressources financières modestes sont surreprésentées dans les logements d'utilité publique.

Dans les régions où le prix du logement a pris l'ascenseur entre 2000 et 2010-2014, le statut professionnel des locataires a nettement plus progressé que celui des personnes occupant un logement en coopérative. Cela montre que les logements d'utilité publique contribuent à lutter contre les phénomènes de ségrégation sociale et d'éviction dans les lieux où la pression sur les prix est élevée, en favorisant l'attribution des logements les moins chers à des personnes plutôt défavorisées socialement. Les coopératives atténuent donc les effets de la gentrification et permettent de lutter contre l'éviction de certains groupes de population.

Le rapport est à disposition sur le site Internet de l'OFL: www.ofl.admin.ch > L'OFL > Publications > Rapports de recherche > Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété. OFL, Granges.

Christoph Enzler, OFL

¹ Dans le cadre de l'étude, on parlera également de logement coopératif ou en coopérative étant donné que la grande majorité des logements d'utilité publique sont mis à disposition par des coopératives d'habitation.