

Logement 2000

Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements

Conditions de propriété et utilisation des bâtiments et des logements

Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli

Conditions de logement d'une sélection de groupes sociaux

Peter Farago, Beat Brunner



Logement 2000

Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements

Conditions de propriété et utilisation des bâtiments et des logements

Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli

Conditions de logement d'une sélection de groupes sociaux

Peter Farago, Beat Brunner

Editeur	Office fédéral du logement (OFL), Storchengasse 6, 2540 Granges en collaboration avec l'Office fédéral de la statistique (OFS), 2010 Neuchâtel
Copyright	© 2005 by Office fédéral du logement (OFL), Granges Tous droits réservés pour tous pays. Reproduction partielle autorisée uniquement avec indication des sources.
Auteurs	Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli Plattner Schulz Partner AG, Bâle Peter Farago, Beat Brunner, Landert Farago Partner, Zurich
Mise en page	GrafikPress, Zurich
Image de couverture	Office fédéral du logement (OFL) (à gauche), Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ABL (à droite)
Diffusion	BBL, Vente des publications fédérales, CH-3003 Berne, www.bbl.admin.ch/bundespublikationen
N° de commande	725.075 f (traduction française, texte original en allemand 725.075 d)

Contenu

Avant-propos	5
Conditions de propriété et utilisation des bâtiments et des logements	7
1 Vue d'ensemble	9
1.1 Bâtiments et logements selon les types de propriétaires et le statut d'occupation	9
1.2 Bâtiments d'habitation par type, taille et forme de propriété	10
1.3 Logements selon le type d'occupation, le type de bâtiment et la forme de propriété	11
1.4 Evolution 1970–2000: essor de la propriété par étage	13
2 Logements locatifs	16
2.1 Les propriétaires de logements locatifs	16
2.2 Le parc de logements locatifs des particuliers	18
2.3 Les logements locatifs des investisseurs institutionnels	20
2.4 Les logements locatifs des maîtres d'ouvrages d'utilité publique	21
2.5 Les logements locatifs des promoteurs et intermédiaires	23
3 Logements habités par leurs propriétaires	26
3.1 Propriété unique, copropriété et PPE	26
3.2 Evolution 1970–2000	27
3.3 Répartition régionale de la propriété du logement	28
3.4 Comparaison entre logements en propriété et en location	32
3.5 Comparaison entre propriétaires et locataires	33
4 Résidences secondaires	37
4.1 Comparaison entre les résidences secondaires et principales	37
4.2 Répartition géographique des résidences secondaires	39
4.3 Résidences secondaires en propriété par étage	41

Conditions de logement d'une sélection de groupes sociaux	43
1 Objet de l'étude, principales interrogations	43
2 Les groupes examinés	45
3 Vue d'ensemble des conditions de logement	50
3.1 Taille des immeubles et des logements, consommation en surface	50
3.2 Propriété du logement	52
3.3 Conditions de location, loyers	54
4 Modification des conditions de logement	57
5 Conclusion	61
Appendice	63
Concepts et définitions	63
Liste de littérature	71

Avant-propos

Une série de travaux scientifiques sont effectués dans le cadre du recensement de la population 2000. Outre les analyses globales du ressort exclusif de l'Office fédéral de la statistique (OFS), le programme prévoit aussi des études plus fouillées. L'enquête sur les bâtiments et les logements incluse dans le recensement de la population a pour l'instant fait l'objet de deux publications – une collection de tableaux (Office fédéral de la statistique 2004) et une analyse d'ensemble (Gerheuser 2004). Le présent travail contient deux études approfondies réalisées en étroite collaboration avec l'Office fédéral du logement (OFL) et l'OFS.

La première étude, réalisée par Plattner Schulz Partner AG, examine dans le détail les caractéristiques de la propriété et de l'utilisation du parc de bâtiments et de logements ainsi que leur évolution au cours des dernières décennies. Après un survol du parc, les auteurs décrivent les conditions de propriété actuelles du secteur locatif, pour les logements en propriété et pour les résidences secondaires. Deux aspects évolutifs reçoivent une attention particulière: les transferts entre les groupes de propriétaires dans le domaine locatif et, dans le secteur de la propriété, les modifications intervenues, notamment la percée de la propriété par étage. En guise de transition vers la deuxième étude, on découvre enfin les différents profils des ménages de locataires et de propriétaires.

L'étude suivante, signée par Landert Farago Partner, renoue avec les travaux antérieurs de l'OFL sur les groupes défavorisés sur le marché du logement et, sur la base des données des quatre derniers recensements des bâtiments et des logements, examine les conditions d'habitat de certains groupes sociaux ainsi que leur évolution depuis 1970. Le regard se porte d'une part sur les groupes que l'on sait potentiellement défavorisés, soit les familles monoparentales, les jeunes familles, les jeunes gens seuls et les ménages de personnes âgées, qui forment aujourd'hui un bon tiers de l'ensemble des ménages. D'autre part, l'étude met en lumière les similitudes et les disparités des conditions de logement des ménages suisses et étrangers. L'enquête arrive à la conclusion que si tous les groupes d'habitants ont certes profité des améliorations générales des conditions de logements intervenues au cours des dernières décennies, les inégalités restent considérables et que la situation de certains groupes, défavorisés à plusieurs titres, devrait être prise au sérieux.

Les études présentées ici sont des versions condensées. Les rapports complets sont disponibles sur le site Web de l'OFL: <http://www.bwo.admin.ch/forschung>

Granges et Neuchâtel, avril 2005

Office fédéral du logement
Office fédéral de la statistique

Hans-Rudolf Schulz, Peter Würmli

Propriété et utilisation des bâtiments et des logements

À qui appartiennent les bâtiments et les logements de Suisse et comment sont-ils utilisés? L'intérêt de ces questions, situées au cœur de la présente recherche, dépasse le cadre de l'étude de l'évolution du marché de l'immobilier et du logement. Elles ont également une portée politique, car l'encouragement à la construction et à la propriété de logements est une tâche étatique ancrée dans la Constitution depuis des décennies. L'étude doit donc également livrer des faits destinés au débat sur la politique du logement à ses acteurs (propriétaires, bailleurs, promoteurs, fédérations et partis politiques). En outre, elle devrait susciter l'intérêt, notamment, des experts des sciences sociales et des habitantes et habitants.

Les données fournies par le recensement des bâtiments et des logements de l'an 2000 permettent d'analyser deux dimensions importantes de la propriété:

- La propriété de bâtiments et de logements selon les **groupes de propriétaires**, ici en fonction de leurs motifs d'investissement et de leur attitude sur le marché.
- Le **statut d'occupation** des logements, selon qu'ils sont habités par leur propriétaire ou loués, ceci en distinguant, dans le premier cas, entre la propriété unique, la copropriété et la propriété par étage. Ensuite, lorsque cela permet des déductions intéressantes, les logements locatifs sont répartis entre locataires et coopérateurs.

Les deux dimensions sont non seulement observées en termes de répartition absolue et d'évolution, mais aussi analysées en fonction des différences révélées par les critères suivants:

- **Bâtiments:** les principales caractéristiques sont ici la taille, le type, l'âge et les rénovations des bâtiments.
- **Logements:** la taille des logements est le critère central illustrant les différences entre les logements locatifs et en propriété ainsi qu'entre les parcs des différents groupes de propriétaires.
- **Ménages:** toute une série de caractéristiques permettent de définir quels ménages occupent quels logements. Parmi eux, citons le type de ménage ainsi que l'âge, la nationalité et le statut socioprofessionnel de la personne de référence. La personne de référence d'un ménage est, en un mot, le plus âgé de ses membres exerçant une activité professionnelle.
- **Répartition géographique:** les différences d'emplacement des bâtiments et des logements en propriété peuvent être illustrées à plusieurs niveaux. Le plus parlant fait appel au classement par types de communes définis selon leur position sur l'axe reliant les centres aux périphéries, soit essentiellement sur la base de la proportion de pendulaires et la répartition des secteurs économiques primaires. Là où cela semble indiqué, des différences cantonales, voire les répartitions communales sont également exposées.

Outre le type de propriété, l'occupation des logements, soit la distinction entre résidences principales et secondaires, joue également un rôle pour la politique du logement, la politique régionale et l'aménagement du territoire. Le terme «**résidence secondaire**» est absent du recensement des bâtiments et des logements. Les logements y sont dits occupés en permanence, habités temporairement ou non occupés. Dans le langage courant, on parle cependant généralement de résidences principales, secondaires et de logements vides.

1. Vue d'ensemble

Ce chapitre est consacré à une présentation et une première analyse de la propriété de bâtiments et de logements. Il traite d'abord des bâtiments et des logements détenus par les différents groupes de propriétaires, puis des différences entre les logements locatifs et en propriété. Il se termine par un bref exposé de l'évolution du parc de logements depuis 1970 et de la forte progression de la propriété par étage.

1.1 Bâtiments et logements selon les types de propriétaires et le statut d'occupation

À la fin 2000, on recensait en Suisse 1 462 167 bâtiments destinés à l'habitat, soit 13% de plus qu'en 1990. La grande majorité des bâtiments appartiennent à des particuliers (tab. 1-1). Cette proportion élevée est influencée dans une large me-

Tab. 1-1: Bâtiments et logements selon le type de propriétaire, 2000

Bâtiments et logements par type de propriétaire	Bâtiments	en %	Logements	en %	Ø Nb. log./bât.
Particulier(s)	1 295 190	88,6	2 617 011	73,3	2,0
Société coopérative de construction et d'habitation (membres)	21 034	1,4	119 779	3,4	5,7
Autre société coopérative de construction et d'habitation	5 078	0,3	42 166	1,2	8,3
Fonds de placement immobilier	4 752	0,3	58 306	1,6	12,3
Autre société immobilière	15 817	1,1	110 695	3,1	7,0
Société du secteur de la construction	4 826	0,3	21 329	0,6	4,4
Assurance	11 924	0,8	118 584	3,3	9,9
Institutions de prévoyance profess.	18 996	1,3	181 743	5,1	9,6
Autre fondation	7 870	0,5	44 365	1,2	5,7
Association	5 225	0,4	15 141	0,4	2,9
Autre société	38 218	2,6	150 021	4,2	3,9
Commune, canton, la Confédération	32 108	2,2	84 088	2,4	2,6
Autres	1 129	0,1	5 953	0,2	5,3
Total	1 462 167	100,0	3 569 181	100,0	2,4

Source: Recensement de la population, OFS

Tab. 1-2: Logements selon le statut d'occupation, 2000

Logements selon le statut d'occupation	absolu	en %
Locataire	1 815 943	60,0
Coopérateur	113 505	3,7
Propriétaire par étage	237 716	7,9
Propriétaire unique de la maison	697 783	23,0
Copropriétaire de la maison	111 948	3,7
Détenteur d'un logement de service	15 655	0,5
Détenteur d'un logement gratuit	28 750	0,9
Détenteur d'un bail à ferme	6 529	0,2
Total	3 027 829	100,0

Source: Recensement de la population, OFS

sure par les maisons individuelles, comme le révèle un examen de la répartition des types de propriétaires par logements: en raison du nombre élevé de maisons individuelles, la proportion de particuliers passe alors de 89% (bâtiments) à 73% (logements) du parc.

Les logements peuvent être classés non seulement par types de propriétaires, mais aussi par statut d'occupation ou selon la forme juridique que revêt leur utilisation (tab. 1-2). En 2000, près des deux tiers des ménages vivaient en location - comme locataires ou coopérateurs. Le tiers des ménages occupaient leur propre logement, principalement en propriété exclusive. En 2000, le taux de propriété du logement était de 34,6%. Les autres statuts d'occupation (logements de service, gratuits ou en fermage) ne constituent qu'une part marginale et ne sont plus traités dans les chapitres suivants.

1.2 Bâtiments d'habitation par type, taille et forme de propriété

Le principal type de bâtiment est constitué des bâtiments d'habitation exclusifs, et parmi eux des maisons individuelles (tab. 1-3). Les bâtiments comptant trois logements ou plus en possèdent en moyenne 13,5. La proportion de bâtiments n'offrant qu'un logement est élevée (69,7%) parmi les bâtiments d'habitation exclusifs, alors que les immeubles plus grands sont plus fréquents parmi les autres bâtiments d'habitation (31,2%).

Le tableau 1-4 classe les bâtiments selon leur taille et leur forme de propriété. Au total 11,2% des bâtiments sont en propriété par étage; la part des bâtiments n'offrant qu'un logement est sensiblement inférieure (7,6%) mais reste très élevée. Il s'agit dans ce dernier cas généralement de lotissements de maisons individuelles dont les maisons sont autant d'unités de propriétés par étage et dont les installations communautaires sont gérées par l'association des propriétaires.

Tab. 1-3: Bâtiments selon le type et la taille du bâtiment, 2000

Nombre de logements par bâtiment	Type de bâtiment			Nombre total de bâtiments
	Bâtiments d'habitation exclusifs	Autres bâtiments d'habitation	Autres bâtiments	
0*	–	–	9 597	9 597
en %	–	–	11,3	0,7
1	821 719	95 256	46 613	963 588
en %	69,7	48,0	55,1	65,9
2	129 760	41 157	13 784	184 701
en %	11,0	20,7	16,3	12,6
3 et plus	227 799	61 861	14 621	304 281
en %	19,3	31,2	17,3	20,8
Total	1 179 278	198 274	84 615	1 462 167
en %	100,0	100,0	100,0	100,0

* Zéro logement, car ces bâtiments n'offrent que des locaux destinés à des ménages collectifs (EMS, institutions, etc.).

Source: Recensement de la population, OFS

Tab. 1-4: Bâtiments selon la forme de propriété et la taille, 2000

Nombre de logements par bâtiment	Total	dont en PPE	en %
0	9 597	531	5,5
1	963 588	73 675	7,6
2	184 701	29 630	16,0
3 et plus	304 281	59 222	19,5
Total	1 462 167	163 058	11,2

Source: Recensement de la population, OFS

1.3 Logements selon le mode d'utilisation, le genre de bâtiment et la forme de propriété

Le classement du parc de logements selon le mode d'utilisation (occupé, habité temporairement, non occupé) et le genre de bâtiment révèle la dominance des bâtiments à usage exclusif d'habitation (tab. 1-5). La proportion relativement élevée de logements habités temporairement (11,8%) et non occupés (3,4%) est également remarquable. Les logements habités temporairement, ou résidences secondaires, seront abordés au chapitre 4. La part des logements non occupés est élevée comparée aux chiffres officiels du dénombrement des logements vacants de 2000, lesquels indiquent un taux de logements vacants de 1,49%. Il est cependant plausible, compte tenu du fait que le dénombrement des logements vacants constitue une enquête séparée, réalisée à un autre moment (1^{er} juin). En outre, cette enquête ne fait état que des logements vacants disponibles sur le marché, soit proposés à la location ou à la vente, alors que le recensement des bâtiments et des logements

Tab. 1-5: Logements selon le type de bâtiment et le mode d'utilisation, 2000

Mode d'utilisation	Logements selon le genre de bâtiment			Nombre total de logements
	Bâtiments d'habitation exclusifs	Autres bâtiments d'habitation	Autres bâtiments	
Occupé en permanence	2 342 250	566 507	119 072	3 027 829
en %	85,4	84,6	75,6	84,8
Habité temporairement	314 631	75 419	29 769	419 819
en %	11,5	11,3	18,9	11,8
Non occupé	84 748	28 079	8 706	121 533
en %	3,1	4,2	5,5	3,4
Total	2 741 629	670 005	157 547	3 569 181

Source: Recensement de la population, OFS

inclut les logements vacants pour d’autres raisons – démolition/rénovation imminente, litiges successoraux, etc. Or, on estime que leur nombre est à peu près équivalent à celui des logements vacants au sens du dénombrement des logements vacants.

Le tableau 1-6 montre la répartition des résidences principales, soit des logements occupés en permanence, selon le type de propriété et la taille du bâtiment:

- La première ligne concerne les bâtiments n’offrant qu’un logement. Il s’agit en très grande majorité de maisons individuelles habitées par leur propriétaire (près de 700 000 bâtiments), mais aussi de fermes et d’immeubles commerciaux comportant un seul logement.
- Le premier champ révèle que 611 000 logements de bâtiments n’en offrant qu’un sont occupés par des propriétaires uniques ou des copropriétaires. Les 80% des autres propriétaires uniques et copropriétaires occupent aussi des maisons individuelles ou des bâtiments n’offrant qu’un logement. Le deuxième champ montre que quelque 59 000 bâtiments à un seul logement sont en PPE.
- Suivent quelque 160 000 logements, ou bâtiments à un seul logement, en lo-

Tab. 1-6: Résidences principales (tous types de bâtiment)
selon le statut d'occupation et la taille des bâtiments, 2000

Nombre de logements par bâtiment	Propriétaires uniques et copropriétaires	Propriétaires par étage	Locataires, coopérateurs, autres	Total
1	611 022	58 719	160 614	830 355
en %	80,8	20,2	8,1	27,4
2	96 061	34 822	171 852	302 735
en %	12,7	12,0	8,7	10,0
3 et plus	49 091	197 732	1 647 916	1 894 739
en %	6,5	67,9	83,2	62,6
Total	756 174	291 273	1 980 382	3 027 829

Source: Recensement de la population, OFS

cation. Il s'agit probablement souvent d'immeubles légués que les héritiers conservent comme placement ou en vue d'un possible emménagement futur. Un changement d'emploi ou toute autre modification de la situation personnelle peut aussi conduire à la location de maisons individuelles. Un tiers environ de ces logements appartiennent à des personnes juridiques. Il peut s'agir de coopératives ou de sociétés immobilières louant des lotissements de maisons individuelles ou encore de sociétés possédant des bâtiments comportant un logement de service ou de conciergerie.

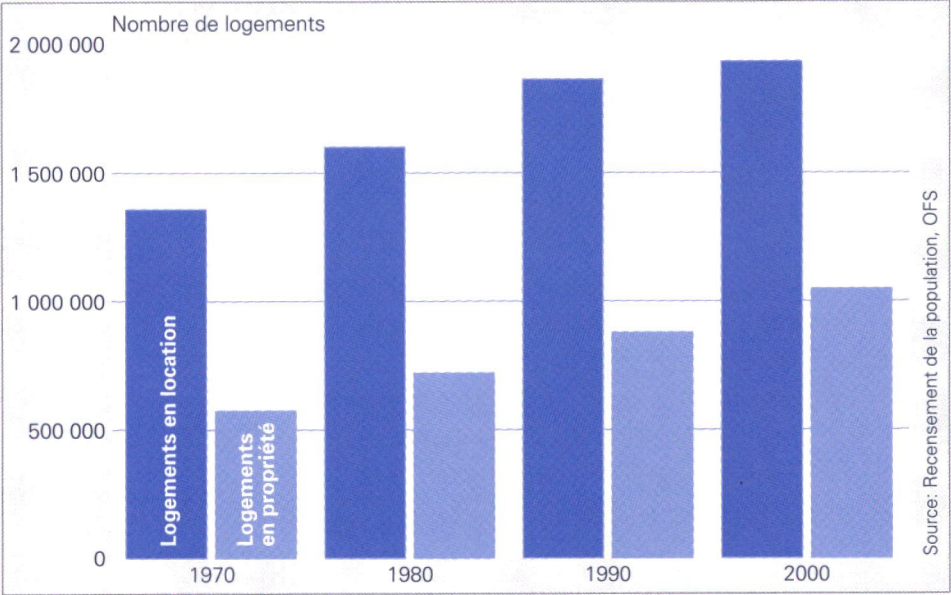
- La troisième ligne indique les logements de bâtiments offrant deux logements. Près de 100 000 sont occupés par leur propriétaire (unique ou en copropriété); quelque 35 000 sont en PPE; et 170 000 sont loués. Les logements en location dans des bâtiments de deux logements sont souvent des logements «de réserve» pouvant, en cas de besoin, être ajoutés au logement principal ou confiés à des membres de la famille.
- Près de 50 000 propriétaires (uniques ou copropriétaires) de bâtiments comportant trois logements ou plus (cinquième ligne) habitent dans un logement de leur immeuble.
- Les bâtiments offrant trois logements ou plus abritent près de 200 000 logements de propriétaires par étage. La forme juridique de la propriété par étage se concentre donc sur des bâtiments de cette taille.
- La majeure partie (1,6 million) des logements des bâtiments en comportant trois ou plus sont des logements loués. La grande majorité (83%) des ménages non propriétaires habitent des immeubles de trois logements ou plus. Ces logements appartiennent pour moitié environ à des particuliers et pour moitié à des personnes juridiques.

1.4 Evolution 1970–2000: essor de la propriété par étage

Le parc de résidences principales a passé de deux à trois millions de logements au cours des 30 dernières années, soit une progression de 50% (fig. 1-1). Alors que le nombre de logements loués (à des locataires ou des coopérateurs) ne progressait que de 42%, celui des logements en propriété (habités par leur propriétaire unique, leur copropriétaire ou leur propriétaire par étage) bondissait de plus de 80%. La croissance a nettement ralenti au cours de la dernière décennie (1990–2000) avec un taux de 8% (1970–1980: 19%; 1980–1990: 17%).

Le ralentissement de la croissance constaté entre 1990 et 2000 a surtout affecté les logements en location (tab. 1-7). Leur nombre n'a progressé que de 3,6% (décennies précédentes: 18 et 16% resp.), alors que l'augmentation des logements en propriété restait supérieure à 19% (décennies précédentes: 25 et 22% resp.). Le fléchissement du secteur locatif est dû à une concentration des nouvelles

Fig. 1-1: Résidences principales selon le statut d'occupation, 1970–2000



constructions sur le segment de la propriété et à la transformation de logements loués en propriétés par étage.

Après l’introduction au niveau fédéral de la forme juridique de propriété par étage dans les années 1960, le nombre de logements concernés doubla dans les années 1980, passant de 150 000 à 310 000 logements. Dans les années 1990 à 2000, la propriété par étage afficha une nouvelle croissance marquée: le nombre de logements dans des bâtiments, en propriété par étage y crût de 80% à 561 618 unités. La progression absolue de ces logements, soit 250 000 unités, était même nettement plus forte que celle de la décennie précédente. Ainsi, 52% de ces 561 618 logements sont occupés par leur propriétaire au titre de résidence principale, 23% sont loués et 20% servent de résidences secondaires.

Tab. 1-7: Résidences principales selon le statut d'occupation, 1990–2000

Statut d'occupation	1990	2000	Variation en%
Logements en location	1 861 704	1 929 448	3,6
Logements en propriété	877 892	1 047 447	19,3
Total résidences principales	2 800 953	3 027 829	8,1

Source: Recensements de la population, OFS

Le tableau 1-8 montre l'origine des nouveaux logements en PPE. Plus de 116 000 unités proviennent de nouvelles constructions, et plus de 134 000 de conversions d'objets existants. Sur la base d'estimations des taux de renouvellement du parc global et du parc de logements en PPE, l'on peut déduire qu'un tiers au moins des transformations de logements locatifs en propriétés par étage n'ont pas été accompagnées de mesures de rénovation. Cette proportion est étonnamment élevée et l'on peut se demander si tous ces logements remplissent bien les critères d'équipement, de taille et de situation appropriés pour des logements en propriété.

Tab. 1-8: Evolution des propriétés par étage, 1990–2000

Variation logements en PPE 1990–2000	Nombre de logements	Croissance en %
Parc 1990	311 166	
Apports au parc	+134 215	43
Constructions 1991–2000	+116 237	37
Total apports	+250 452	80
Parc 2000	561 618	

Source: Recensements
de la population, OFS

2. Logements locatifs

Le présent chapitre aborde les types de propriété dans le domaine des logements locatifs. Les groupes de propriétaires y sont analysés en termes de motivation, de caractéristiques des bâtiments et de répartition régionale des parcs de logements locatifs.

2.1. Les propriétaires de logements locatifs

Les types de propriétaires utilisés dans les recensements des bâtiments et de logements de 1990 et 2000 peuvent être classés en cinq groupes selon leurs motifs d'investissement, comme le montre le tableau 2-1.

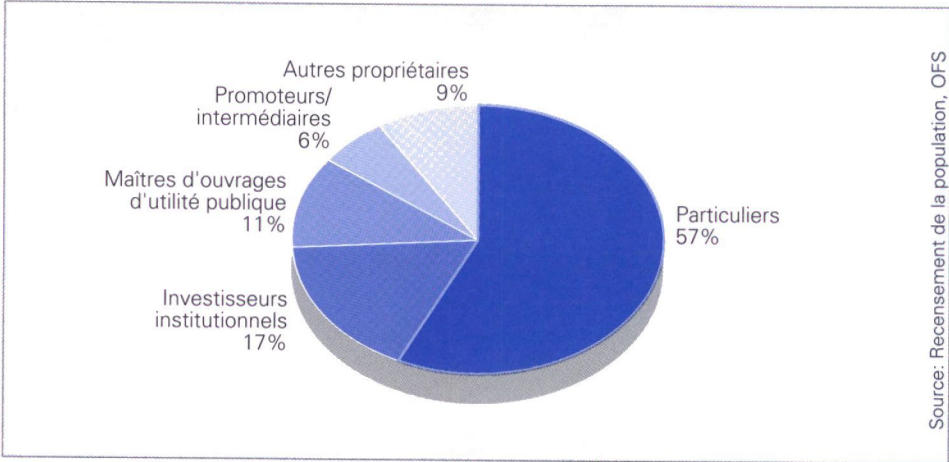
La répartition des logements locatifs (y compris ceux des sociétés coopératives) sur ces cinq groupes de propriétaires est illustrée par la figure 2-1. Les principaux propriétaires, tant de l'ensemble du parc que de celui des logements locatifs, sont les particuliers, qui détiennent 57% des logements locatifs. Les investisseurs institutionnels sont le deuxième groupe, avec 17%, suivis des maîtres d'ouvrages d'utilité publique.

La catégorie réunissant les autres types de propriétaires forme un groupe très hétérogène, dont les motifs – et les méthodes – d'investissement sont fort différents. La gamme va des associations et fondations à vocation d'utilité publique aux so-

Tab. 2-1: Groupement des catégories de propriétaires

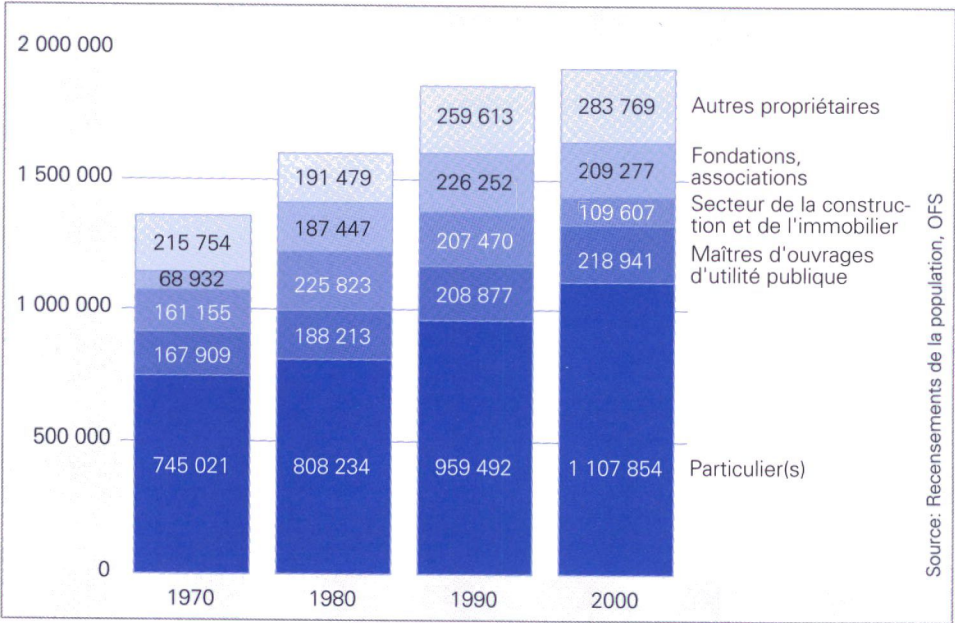
Groupes de propriétaires	Type de propriétaires 2000
Particulier(s)	Particulier(s)
Investisseurs institutionnels	Fonds de placement immobilier Assurance Institution de prévoyance professionnelle
Maîtres d'ouvrages d'utilité publique	Société coopérative de construction & d'habitation (membres=locataires) Autre société coopérative de construction & d'habitation Pouvoirs publics (La Confédération, canton, commune)
Promoteurs / intermédiaires	Société du secteur de la construction Autre société immobilière
Autres propriétaires	Autre fondation Association Autre société Autre genre de propriétaire

Fig. 2-1: Répartition des logements locatifs selon les groupes de propriétaires, 2000



ciétés qui acquièrent des immeubles comportant des habitations pour des raisons liées à leur exploitation en passant par d’autres entités actives essentiellement hors du marché du logement. Ce groupe n’est pas analysé ici dans le détail. Dans les années 1990, les particuliers ont pris beaucoup d’importance parmi les propriétaires de logements locatifs, surtout aux dépens des sociétés de la cons-

Fig. 2-2: Évolution du parc de logements locatifs selon les groupes de propriétaires, 1970–2000



truction et de l’immobilier (fig. 2-2). L’évolution à long terme des investisseurs institutionnels ne peut pas être commentée car les recensements antérieurs utilisaient d’autres catégories de propriétaires. Mais il apparaît que le parc des fondations et associations a légèrement fléchi dans les années 1990, après la forte progression des années 1980 causée par l’introduction des caisses de pension obligatoires.

2.2 Le parc de logements locatifs des particuliers

Les particuliers, propriétaires de logements, sont les «grands gagnants» de la crise immobilière des années 1990. Cela se traduit par une hausse du taux de propriété (cf. chapitre 3), mais aussi par la croissance de ce groupe de propriétaires dans le domaine des logements locatifs. Cette progression atteint 15% (fig. 2-3), soit presque autant que pour les logements en propriété (19%). Les particuliers ont surtout repris des logements locatifs aux promoteurs et intermédiaires et, dans une moindre mesure, aux investisseurs institutionnels et au groupe des autres propriétaires. En 2000, 1,1 million de logements locatifs étaient détenus par des particuliers.

Un bâtiment comportant des logements locatifs appartenant à des particuliers possède en moyenne neuf logements. Ceci suggère la présence de bon nombre d’investisseurs professionnels (ou fortunés). Les particuliers possèdent encore une proportion très élevée de petits immeubles (1–5 logements), mais leur part de propriété de grands bâtiments (21–100 logements) a passé de 6,8 à 8,7% au cours des années 1990. Les quelque 235 000 logements locatifs de bâtiments comportant un ou deux logements représentent 21,2% du parc de logements en mains de particuliers.

Fig. 2-3: Variation des groupes de propriétaires de logements locatifs en %, 1990–2000

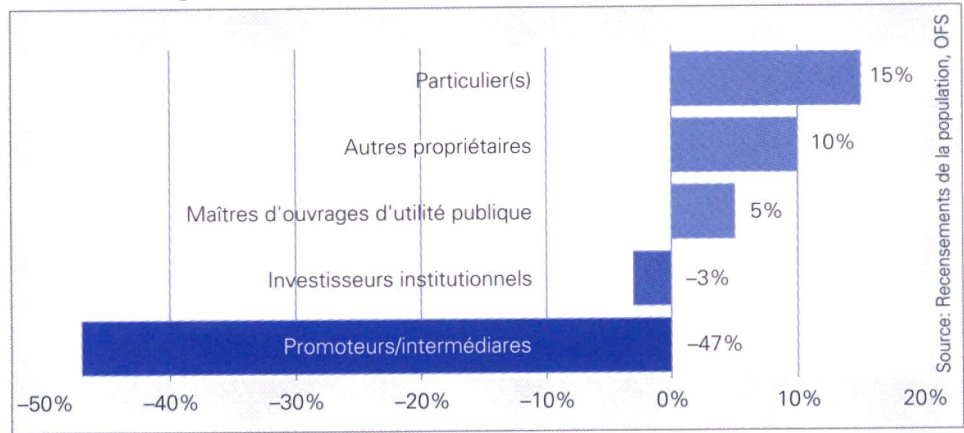
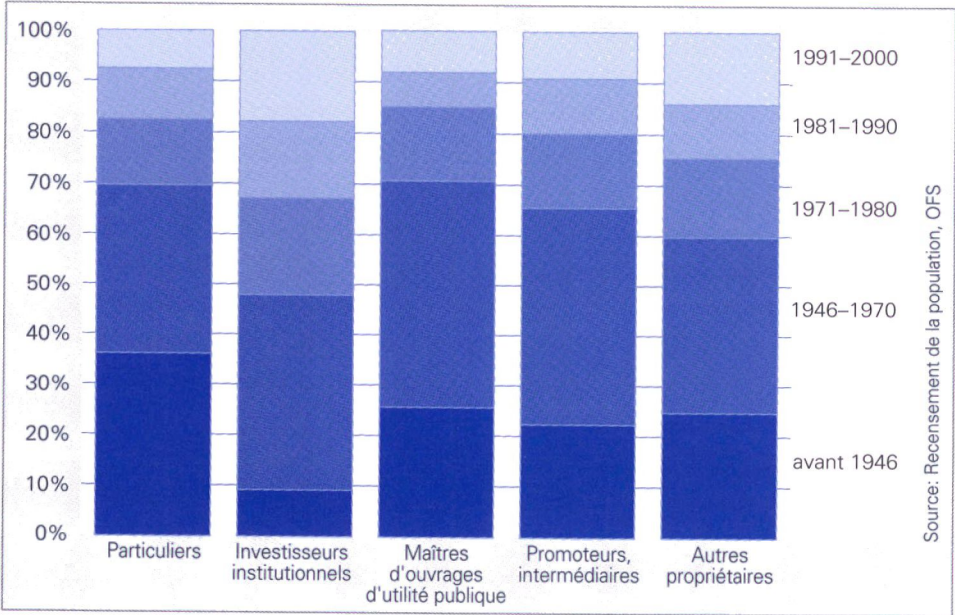


Fig. 2-4: Groupe de propriétaires de logements locatifs selon l'époque de construction



Les particuliers possèdent une part importante (36%, cf. fig. 2-4) de bâtiments âgés, c'est-à-dire construits avant 1946. Dans les années 1990, ils ont cependant surtout étendu leur parc de bâtiments de la période 1946–1970; l'augmentation totalisa 13%. Les bâtiments de cette époque constituent également un tiers du parc de logements locatifs en mains privées. Les logements de bâtiments récents (1991–2000) ne représentent en revanche que 7,6% du parc appartenant à des particuliers.

Comparé aux autres groupes de propriétaires, les particuliers résidant dans des communes rurales sont légèrement surreprésentés. Au-delà de cette tendance rurale, on dénote d'intéressantes différences cantonales. Des hausses notables ont ainsi été relevées pour les particuliers des cantons de Genève (93%), du Tessin (57%) et de Vaud (33%). Celles-ci sont dues à des transferts plus importants aux particuliers des sociétés de la construction et de l'immobilier. En chiffres absolus, la progression des particuliers dans ces trois cantons représente quelque 80 000 logements, avec des valeurs similaires par canton. Ces particularités régionales forment la moitié de l'augmentation de logements locatifs appartenant à des particuliers pendant la période de 1990 à 2000. Ils constituent donc une part non négligeable de l'évolution globale également sensible, sous une forme atténuée, dans les autres cantons.

2.3 Les logements locatifs des investisseurs institutionnels

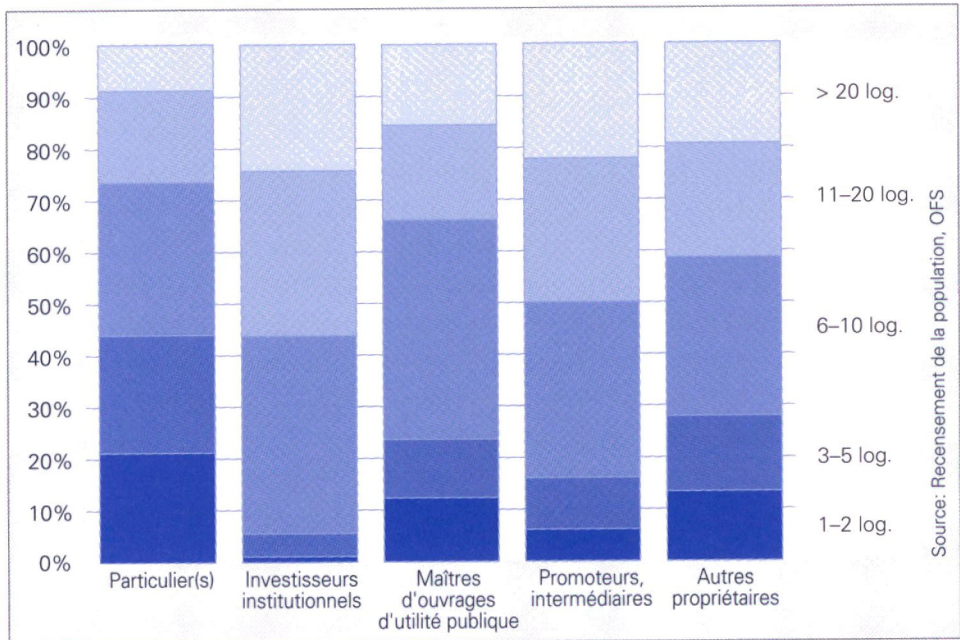
Les investisseurs institutionnels, soit les institutions de prévoyance professionnelle, les assurances et les fonds immobiliers, sont orientés sur le long terme et se distinguent par une gestion du patrimoine et une politique de rénovation professionnelles.

En 2000, ce groupe détenait un parc de 320 000 logements, soit 3% de moins qu'en 1990. Ce léger recul est dû essentiellement à celui des institutions de prévoyance professionnelle (-10%). Le parc des assurances est resté stable, les fonds immobiliers étoffèrent même leurs portefeuilles de 21%, mais ils ne possèdent que 16% des logements de cette catégorie de propriétaire.

Plusieurs facteurs ont causé la désaffection du marché des logements locatifs par les institutions de prévoyance professionnelle dans les années 1990:

- d'intéressantes perspectives sur les marchés financiers (boom de la «Nouvelle Économie» de la fin des années 1990);
- une réduction du surinvestissement en valeurs immobilières;
- le passage à des placements immobiliers indirects, par l'intermédiaire de fonds spécialisés, ce qui explique également la forte croissance du parc détenu par des fonds immobiliers.

Fig. 2-5: Propriétaires de logements locatifs selon la taille des bâtiments (nombre de logements par bâtiment)



Les investisseurs institutionnels possèdent surtout de grands immeubles (cf. fig. 2-5) comptant en moyenne plus de 17 logements. Les immeubles de plus de 20 logements forment un quart de leur parc, et ceux offrant de 6 à 10 et de 11 à 20 logements composent tous deux un tiers du parc de logements locatifs des investisseurs institutionnels.

Les investisseurs institutionnels possèdent plutôt des bâtiments récents: ils détiennent en majorité des immeubles construits après 1970, plus de la moitié de leur parc provient de cette époque (cf. fig. 2-4). Ils possèdent aussi une part nettement plus élevée de logements neufs: plus de 40% des logements construits entre 1996 et 2000 sont détenus par des investisseurs institutionnels.

La part des immeubles non rénovés est ici de 77,4% – la plus haute de tous les groupes de propriétaires – ce qui s’explique par la jeunesse de ce parc immobilier.

La répartition géographique révèle que les investisseurs institutionnels concentrent leurs activités dans les agglomérations, comme les promoteurs et les intermédiaires. Mais ils sont plus présents dans les communes suburbaines, qui abritent près de 40% de leur parc de logements locatifs. Ils ont légèrement agrandi leur parc – à bas niveau en chiffres absolus – dans les communes à revenu élevé et plutôt rurales. Des hausses sensibles ont été relevées surtout dans les cantons de Genève (+40%) et du Valais (+28%), en raison de transferts du secteur de la construction et de l’immobilier vers les fonds immobiliers. Au Valais, le transfert de particuliers aux investisseurs institutionnels a également joué un rôle. Des reculs marqués ont été constatés dans les cantons du Tessin (–72%!) ainsi que de Bâle-Campagne et d’Argovie (chacun –17,5%). Au Tessin, d’importantes parties du parc des investisseurs institutionnels ont été reprises essentiellement par des particuliers.

2.4 Les logements locatifs des maîtres d’ouvrages d’utilité publique

Les maîtres d’ouvrages d’utilité publique (coopératives, pouvoirs publics) visent des placements à long terme. Certains au moins des acteurs de ce groupe poursuivent également des objectifs de politique sociale du logement tels que la mise à disposition de logements à prix modéré et la prise en compte de ménages défavorisés.

Le parc de logements des maîtres d’ouvrages d’utilité publique a crû de quelque 5% entre 1990 et 2000 et comprenait en 2000 près de 220 000 unités. Le parc des coopératives a lui augmenté de 9%, ce qui constitue un fléchissement par rapport à la croissance des années 1970 (16%) et 1980 (12%). Les pouvoirs publics ont réduit leur parc de logements de 4% alors qu’ils l’avaient encore légèrement

Tab. 2-2: Rénovations de logements locatifs depuis 1971
selon les groupes de propriétaires

Rénovations depuis 1971	en %
Particuliers	41,1
Investisseurs institutionnels	22,6
Maîtres d'ouvrages d'utilité publique	50,8
Promoteurs / intermédiaires	34,7
Autres propriétaires	33,7
Total des logements locatifs	38,1

Source: Recensement
de la population, OFS

étoffé au cours des décennies précédentes. On constate donc, durant la décennie 1990–2000, un processus de désinvestissement chez les maîtres d’ouvrages publics, ceci entre autres au profit de transferts à des fondations. Les pouvoirs publics n’ont guère plus construit de logements, et des éléments de leur parc ont même été cédés, principalement à des particuliers.

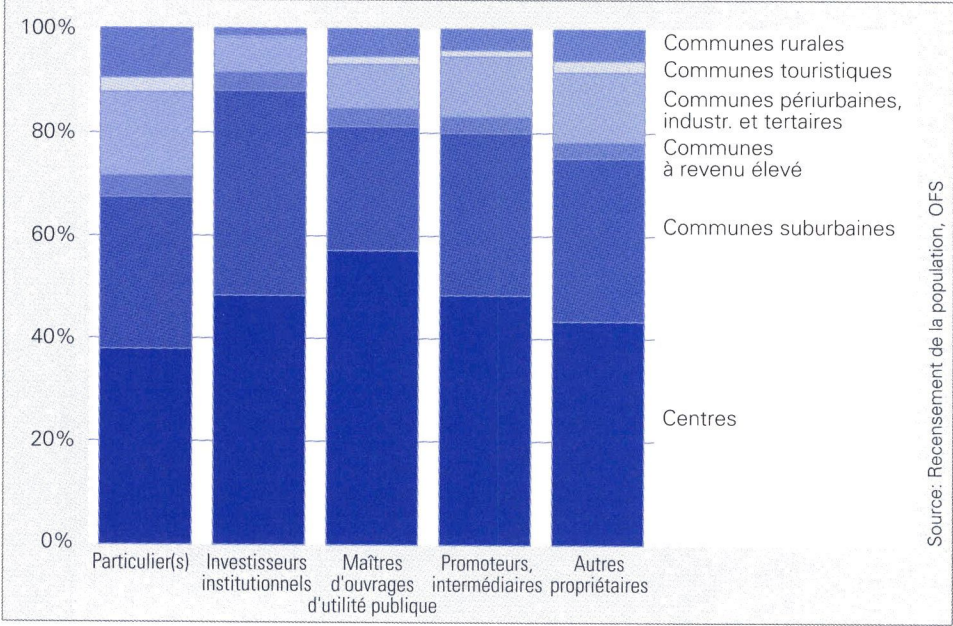
Les bâtiments des maîtres d’ouvrages d’utilité publique ont en moyenne 13 logements. Mais leur parc comporte une part élevée de bâtiments d’un seul logement (lotissements de maisons mitoyennes en coopérative) et de 6 à 10 logements. Le nombre de logements dans les lotissements de maisons individuelles et à deux logements a baissé au cours de la dernière décennie, surtout dans le parc des pouvoirs publics et, dans une moindre mesure, des coopératives.

Ce groupe rassemble une majorité de logements de bâtiments des périodes 1946–1960 (24,5%) et 1961–1970 (20,5%). La part de nouvelles constructions (1991–2000) y est de 8,3%, soit légèrement supérieure à celle du groupe des particuliers. On observe des baisses absolues des bâtiments construits avant 1919 et entre 1971 et 1990, mais les données ne permettent pas de savoir s’il s’agit de cessions ou de démolitions.

La part des logements de bâtiments non rénovés (49%) est relativement basse (cf. tab. 2-2) et accusa même un léger recul entre 1990 et 2000. Le gros des rénovations a ainsi eu lieu pendant les années 1990: 31,6% du parc des maîtres d’ouvrages d’utilité publique ont été rénovés pendant cette période. Les coopératives, surtout, rénovent leur parc régulièrement.

Comme le montre la répartition par types de commune (fig. 2-6), le parc des maîtres d’ouvrage d’utilité publique se concentre plus que tous les autres sur les centres urbains (57%). Les communes suburbaines (24%) en constituent un autre pôle. Ainsi, plus de 80% des logements des coopératives et des pouvoirs publics se trouvent en agglomérations. L’augmentation de 1990–2000 a cependant été un peu plus marquée dans les communes suburbaines et périurbaines. On assiste donc ici à un élargissement progressif aux régions moins urbanisées.

Fig. 2-6: Propriétaires de logements locatifs selon les types de commune, 2000



On constate également des évolutions intéressantes au niveau cantonal:

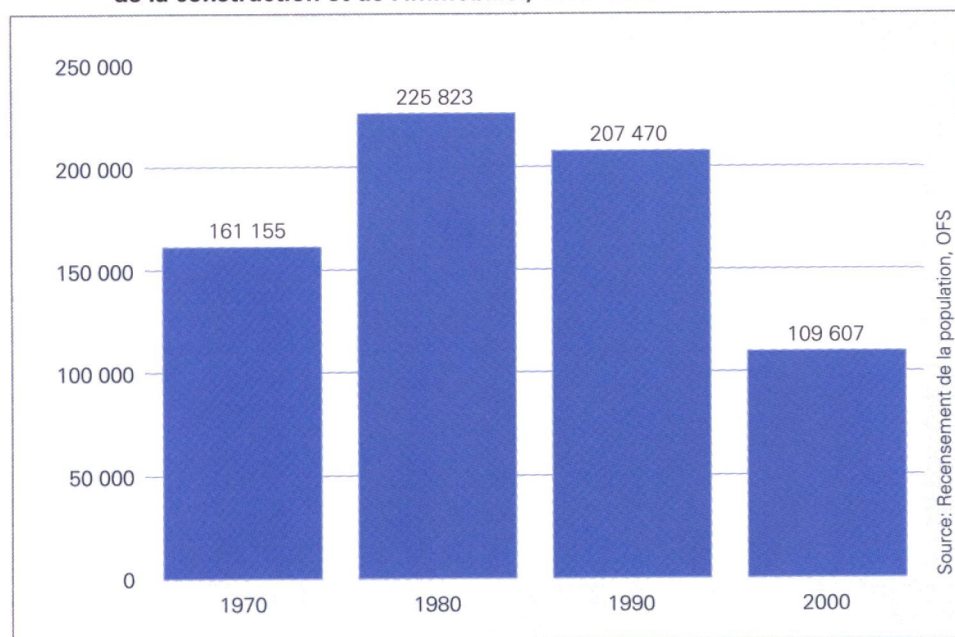
- Nette progression dans les cantons de Thurgovie (+50%, surtout les coopératives), Zoug et Appenzell Rhodes-Extérieures (tous deux +30%, mais à plus bas niveau).
- Net recul dans les cantons du Tessin (−48%), de Schwyz (−21%) et de Bâle-Ville (−14%) – au Tessin à Bâle-Ville, il s’agit essentiellement de transferts des pouvoirs publics aux particuliers.

2.5 Les logements locatifs des promoteurs et intermédiaires

Composé de sociétés de la construction et de l’immobilier, le groupe des promoteurs et intermédiaires est par définition orienté sur les investissements à court terme. Les principaux motifs pour la construction ou l’acquisition d’immeubles d’habitation sont ici les rendements prévisibles du négoce et des services du secteur immobilier ainsi que l’acquisition de mandats, resp. la formation de réserves de travail pour les activités de construction et de transformation.

Entre 1990 et 2000, le parc de logements locatifs des promoteurs et intermédiaires diminua de 47%. En 2000, ils ne détenaient plus que 110 000 logements. Cette évolution se dessinait déjà auparavant: alors que la croissance atteignait en-

Fig. 2-7: Parc de logements locatifs des sociétés de la construction et de l'immobilier, 1970-2000



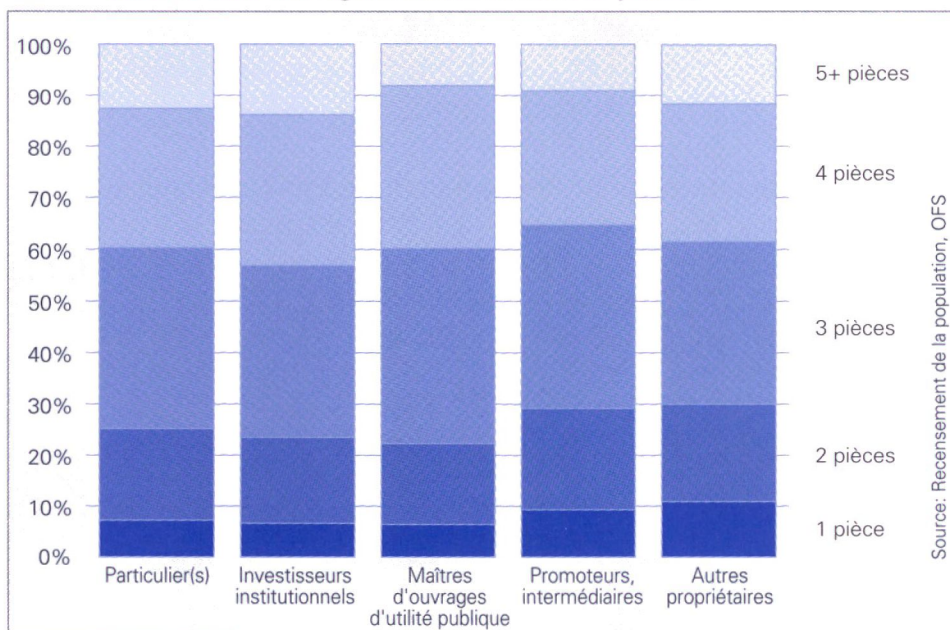
core 40% dans les années 1970, un premier recul de 8% se constatait dans les années 1980 (fig. 2-7).

Deux interprétations permettent d'expliquer cette évolution:

- Les sociétés de la construction et de l'immobilier se sont retirées du marché de l'immobilier. Ce peut avoir été motivé par la crise du début des années 1990, la détérioration des perspectives de rendement et le processus de consolidation et de concentration de la branche du bâtiment qui s'accompagna, pour les entreprises concernées, d'un recentrage sur leurs métiers de base.
- Ces dernières années, les sociétés de la construction et de l'immobilier n'ont construit que si elles disposaient d'acheteurs. Le parc de logements locatifs s'en est trouvé réduit. De plus la concentration accrue sur la production de logements en propriété a favorisé un recul du nombre de logements locatifs dans ce groupe.

Les sociétés de la construction et de l'immobilier détiennent une part prédominante de logements des années 1961 à 1970 (près d'un quart de leur parc) et, fait notable, une part plutôt faible (9%) de logements des années 1990. Cela conforte la thèse selon laquelle ce groupe ne s'étend encore qu'à titre de producteur et d'intermédiaire, ou de négociant, de biens immobiliers, et pratiquement plus comme investisseur. Les deux tiers de son parc sont non rénovés, soit bien da-

Fig. 2-8: Groupes de propriétaires de logements locatifs selon la taille des logements (en nombre de pièces)



avantage que celui des particuliers et des maîtres d'ouvrages d'utilité publique, ce qui suggère un potentiel de rénovation plus important.

Ce groupe de propriétaires possède une part importante (29,2%) de petits logements de 1 ou 2 pièces (fig. 2-8). Les promoteurs et intermédiaires tendent cependant à rééquilibrer leur parc, comme en témoigne le fait que les petits logements ont subi, entre 1990 et 2000, un recul plus marqué que les plus grands logements.

Le parc des promoteurs et intermédiaires est plus présent dans les centres (48,5%), mais sa répartition est sinon plus équilibrée que ceux des autres groupes. Entre 1990 et 2000, ce parc a plus fortement diminué dans les centres que dans les autres types de commune, et il est même resté en partie stable dans les zones rurales.

On constate un recul massif de sa présence dans les cantons du Tessin (−77%), de Genève (−72%) et de Vaud (−63%). Ces parcs ont été principalement repris par des particuliers. La baisse de ces trois cantons constitue 75% du recul enregistré en Suisse dans les années 1990. Elle a également fortement influencé l'évolution globale. De légères hausses absolues apparaissent dans les cantons d'Argovie, de Saint-Gall et d'Appenzell Rhodes-Intérieures. Les promoteurs et intermédiaires ont pu se maintenir plus ou moins bien dans les cantons de Thurgovie, de Soleure et de Bâle-Campagne.

3. Logements habités par leurs propriétaires

Ce chapitre explore le thème des logements habités par leurs propriétaires, comparés aux logements en location. La propriété y est considérée sous trois formes: propriété unique, copropriété et propriété par étage (PPE). L'analyse est basée sur des critères tels que la répartition régionale, les rénovations, la taille et le type des ménages.

3.1 Propriété unique, copropriété et PPE

Aujourd'hui, sur quelque trois millions de résidences principales, un tiers sont habitées par leurs propriétaires et deux tiers par des locataires (ou des coopérateurs). La propriété du logement revêt trois formes: la propriété unique, la copropriété et la propriété par étage.

Propriété unique

Le Code civil suisse (CC) définit comme suit, à son article 641, la propriété unique: «Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi.» La propriété unique domine très nettement dans le secteur du logement en propriété: en 2000, près de 700 000, ou les deux tiers des logements habités par leurs propriétaires l'étaient en propriété unique. Cela représente presque un quart de l'ensemble des résidences principales.

Copropriété

La copropriété se distingue de la propriété unique selon le CC par le fait que plusieurs personnes possèdent le même objet: «Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires» (art. 646). Cette forme est nettement moins répandue: elle ne concerne que quelque 10% des résidences principales habitées par leurs propriétaires et à peine 4% de l'ensemble des résidences principales. Les copropriétaires sont souvent parents (membres du même ménage ou pas, par ex. des héritiers).

La propriété et la copropriété ne diffèrent que peu en termes de répartition régionale, d'âge des bâtiments ou de taux de rénovation. Elles seront donc le plus souvent réunies dans les explications qui vont suivre (les détails sont contenus dans l'étude Schulz/Würmli 2005).

Propriété par étage

Une troisième forme de propriété d'immeubles ou de logements, la propriété par étages, a été introduite en Suisse avec l'amendement du Code civil suisse en 1965. Celle-ci est définie comme suit: «Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étage, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment» (CC, art. 712a). Le plus souvent, il s'agit d'un immeuble d'habitation dont les logements sont habités par différents propriétaires («PPE verticale») lorsque les logements sont séparés par niveaux) qui se partagent les droits et obligations sur le bâtiment, l'aire et les accès. Il existe cependant aussi des lotissements de maisons familiales érigées sur une parcelle et pour lesquels les propriétaires ont un droit exclusif tant sur le logement – ici la maison individuelle – que sur le jardin (PPE horizontale) et n'exploitent en commun que les accès.

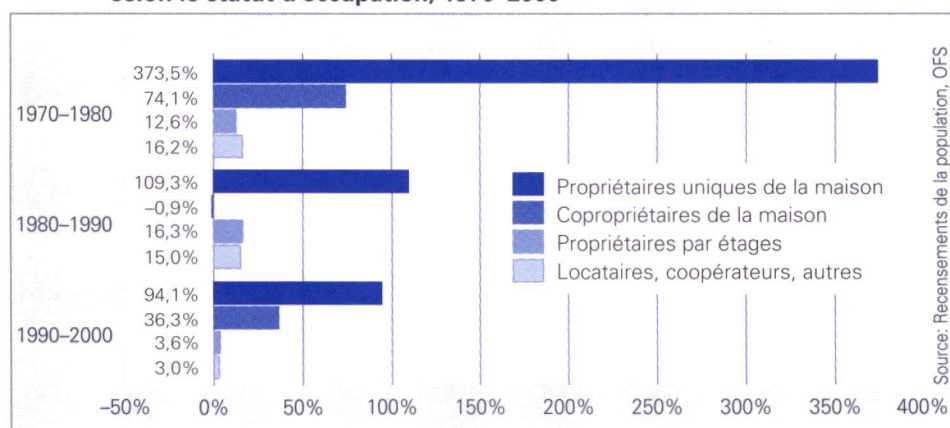
Au niveau suisse, la propriété par étage représente une part près de deux fois plus importante que la copropriété et se distingue clairement, tant au plan régional qu'à d'autres égards (utilisation, âge des bâtiments, etc.), de la propriété unique et de la copropriété.

3.2 Évolution 1970–2000

Le nombre de logements locatifs et en propriété a nettement augmenté depuis 1970 suite à la croissance démographique, contrairement aux autres types de logements (logements de service, etc.), comme le montrait la figure 1-1.

L'évolution des parcs de logements détenus par les différents propriétaires présente des dynamiques variables (fig. 3-1): le nombre de logements des proprié-
taires

Fig. 3-1: Évolution (en %) du parc de résidences principales selon le statut d'occupation, 1970–2000



res uniques augmente dans l'ensemble de 36% (soit presque autant que le nombre de logements locatifs), et celui des logements de copropriétaires de 136% (avec un fléchissement dans les années 1980). Mais la croissance la plus spectaculaire est celle de la nouvelle propriété par étage. Ce parc de logements a en effet presque doublé au cours de chacune des deux dernières décennies. Il faut relever ici que cette récapitulation ne tient compte que des résidences principales.

3.3 Répartition régionale de la propriété du logement

Le taux de propriété du logement varie fortement selon les cantons (cf. fig. 3-2). Le taux le plus élevé, soit 61% des résidences principales, est relevé au Valais. À l'opposé se trouvent les cantons de Bâle-Ville (13%) et Genève (16%). Le classement par types de commune (fig. 3-3) est également révélateur. Les propriétaires uniques et les copropriétaires sont naturellement moins présents dans les centres, où dominent les locataires, et mieux représentés dans les communes suburbaines, périurbaines et rurales. Mais, étonnamment, les locataires sont plus nombreux dans les communes à revenu élevé, situées souvent dans les zones d'influence des agglomérations. La propriété par étage atteint son meilleur taux proportionnel dans les communes touristiques, même si, il faut le rappeler, seules les résidences principales sont prises en compte ici. Quelques différences de répartition géographique existent entre les logements en propriété et en copropriété d'une part et entre les logements en PPE d'autre part.

Fig. 3-2: Taux de propriété du logement dans les cantons, 2000

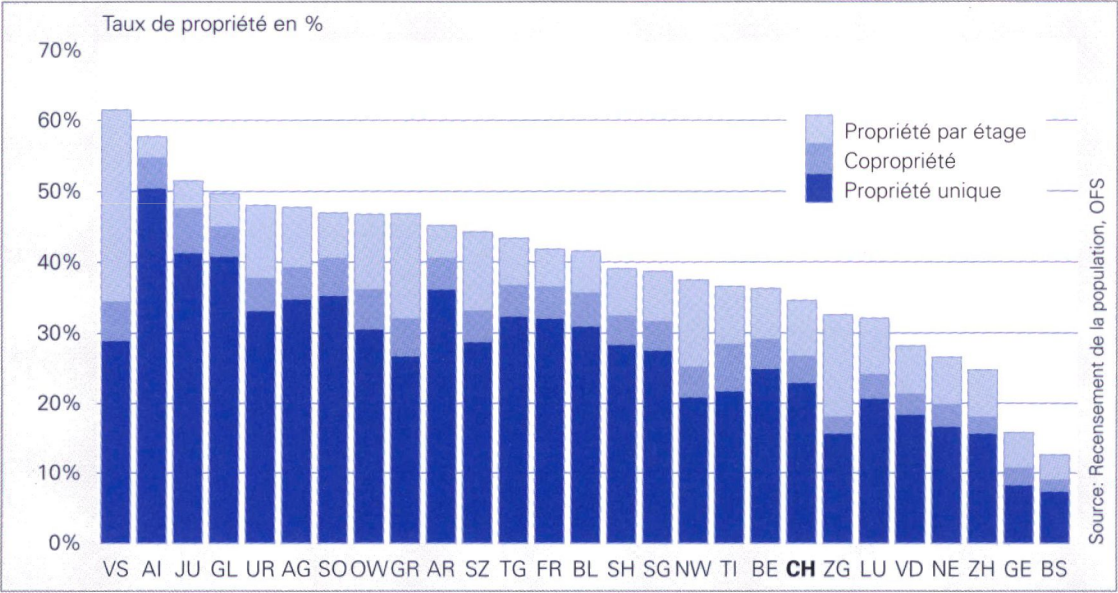


Fig. 3-3: Parc de résidences principales selon les types de commune, 2000

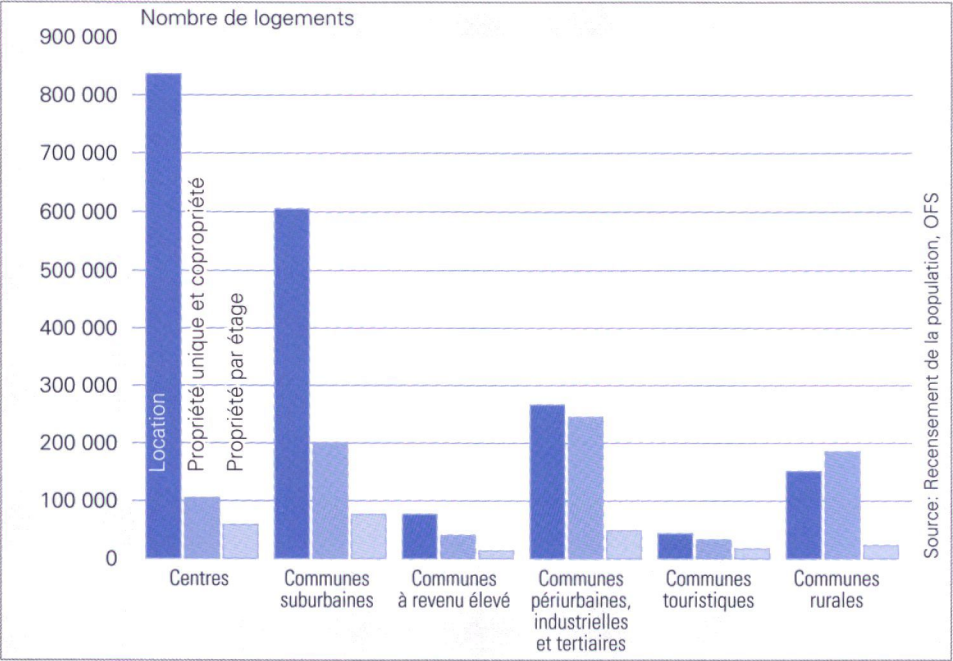


Fig. 3-4: Répartition des logements habités par leurs propriétaires ou copropriétaires selon les cantons, 2000

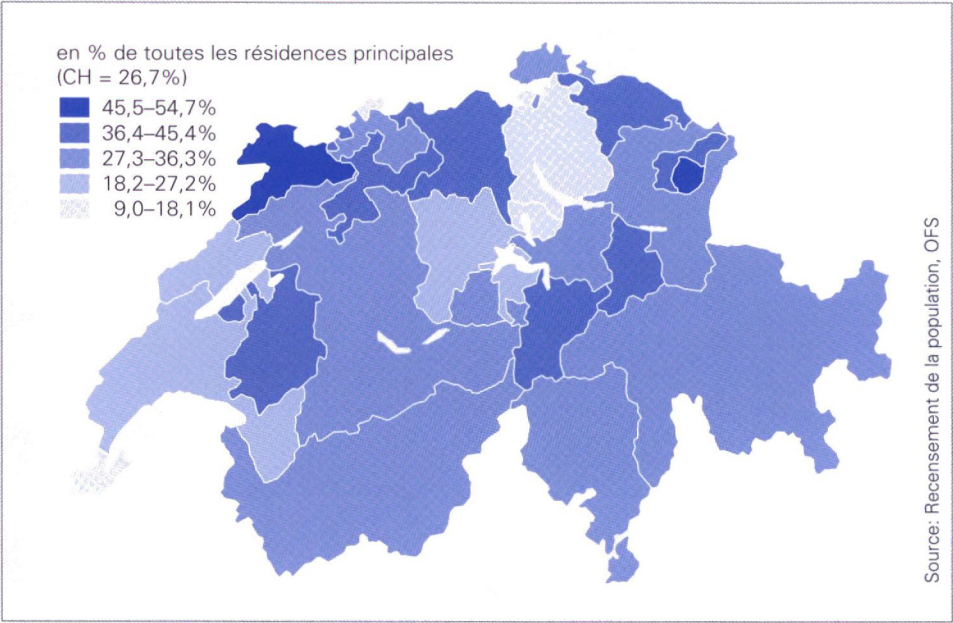


Fig. 3-5: Répartition des logements habités par leurs propriétaires ou copropriétaires selon les communes, 2000

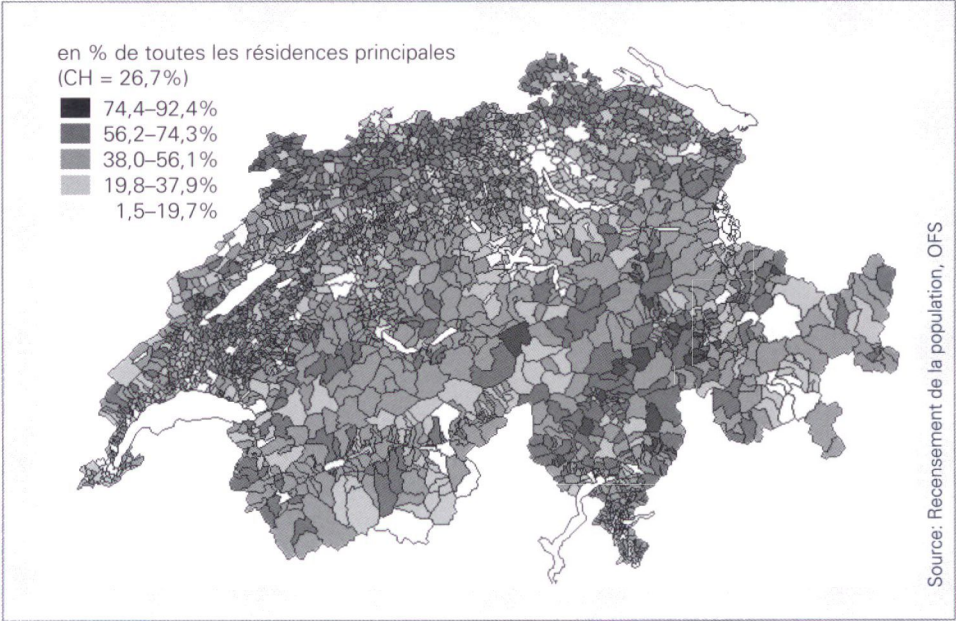


Fig. 3-6a: Répartition des logements habités par leurs propriétaires par étage selon les cantons, 2000

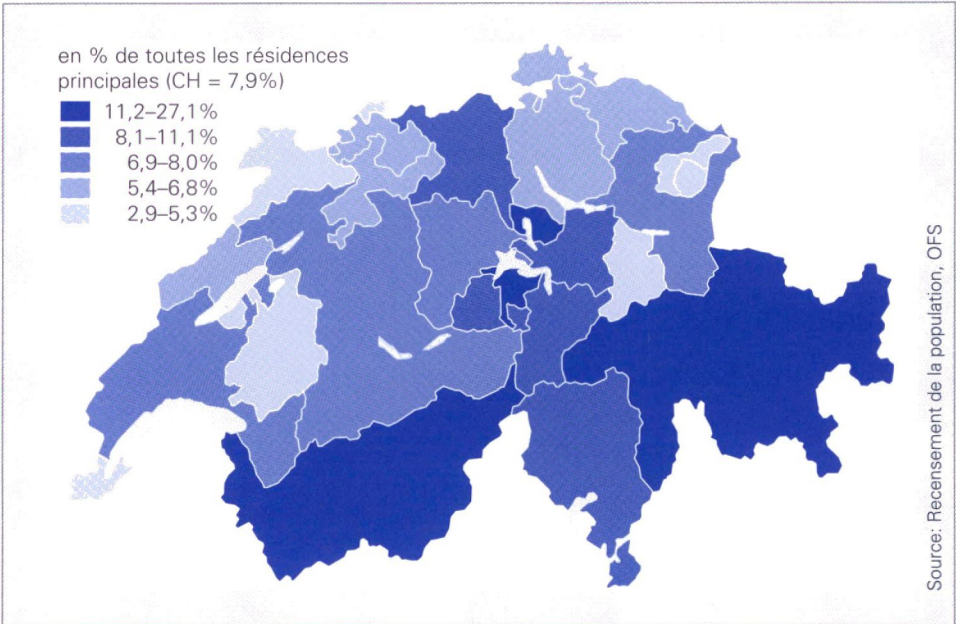
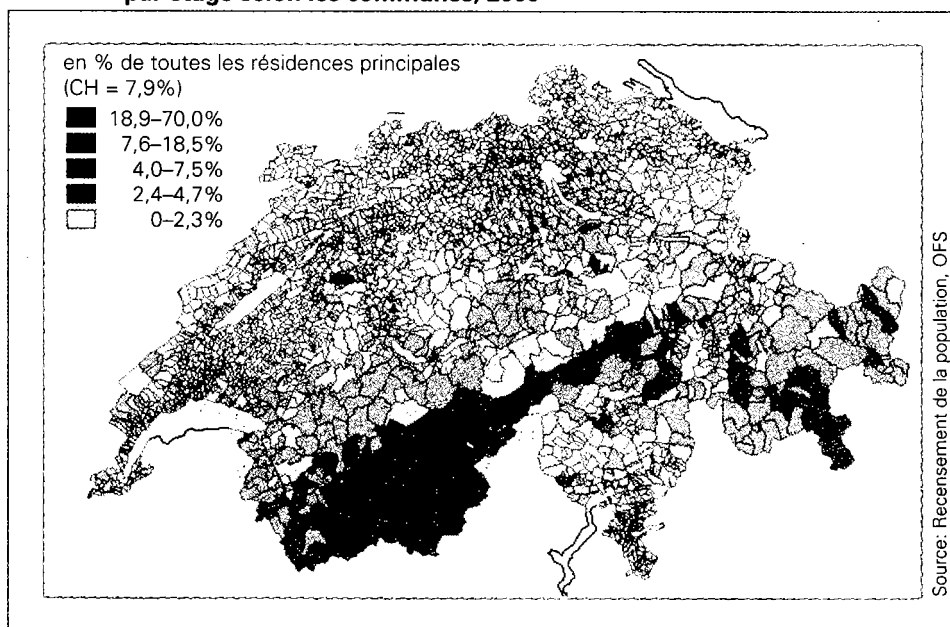


Fig. 3-6b: Répartition des logements habités par leurs propriétaires par étage selon les communes, 2000



La figure 3-4 révèle d'abord les faibles taux des cantons à dominance urbaine de Bâle-Ville (9%) et Genève (11%), mais les cantons de Zoug et de Zurich affichent également des taux de logements en propriété et en copropriété nettement inférieurs à 20%. Dans les cantons de Neuchâtel, Vaud et Lucerne, moins d'un quart des logements sont habités par des propriétaires ou des copropriétaires. À l'autre extrême, on trouve les cantons ruraux, comme Appenzell Rhodes-Intérieures, avec un taux de près de 55%, suivi par le Jura, avec plus de 47%.

La figure 3-5 montre à quel point la répartition communale peut se révéler variée au sein des cantons: on découvre que le taux de propriété et de copropriété du logement s'étend de 1,5 à plus de 92% (!) du parc de résidences principales.

Ces fortes variations dépendent surtout de la typologie des communes indiquée plus haut. Alors que la part des logements en propriété et copropriété s'élève à quelque 10% dans les centres, elle double à peu près – 23% – dans les communes suburbaines, dépasse 30% dans les communes à revenu élevé, s'élève à 35% dans les communes touristiques (résidences principales uniquement!) et croît jusqu'à plus de 50% entre les communes périurbaines et rurales.

La propriété par étage est plus également répartie sur les cantons (cf. fig. 3-6a). On remarque les taux élevés des cantons touristiques alpins du Valais (27%), des Grisons (15%) et de Suisse centrale (10 à 15%). À l'exception des cantons urbains de Bâle-Ville et Genève (où les particuliers propriétaires de logements sont traditionnellement peu représentés), et des cantons plutôt ruraux du Jura, de Fribourg et des deux Appenzell, les taux s'échelonnent entre 5 et 8%.

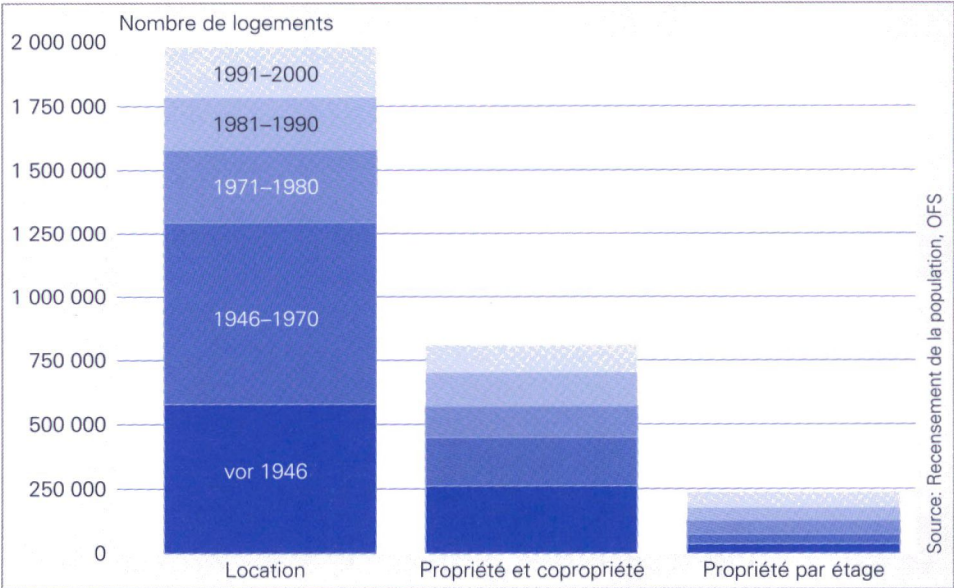
3.4 Comparaison entre logements en propriété et en location

La figure 3-7 montre que les propriétaires et copropriétaires vivent plus souvent dans des bâtiments récents. La différence avec les locataires est faible pour les bâtiments antérieurs à 1946, mais la construction s’est concentrée ensuite sur le secteur locatif. Le boom de la propriété commença dès les années 1980, surtout pour la propriété par étage: un logement locatif sur cinq seulement a moins de 20 ans, pour près d’un logement en propriété ou copropriété sur trois et près de la moitié des logements en PPE.

Bien que leur parc soit plus récent, les logements des propriétaires et copropriétaires sont un peu plus souvent rénovés que les logements locatifs (tab. 3-1). Cela peut provenir du fait que les propriétaires, qui habitent leur propre logement, se sentent plus enclins à suivre l’évolution des standards que les bailleurs de logements locatifs.

La figure 3-8 montre les différences de taille entre les logements en propriété et en location. Alors que le parc de logements locatifs est dominé par les objets de taille moyenne, soit de 3 ou 4 pièces (un tiers de logements de 3 pièces, un quart de logement de 4 pièces), 60% des logements en propriété unique ou en copropriété comportent 5 pièces ou plus. Les logements en PPE de taille moyenne sont répartis de la même manière que les logements locatifs, mais on y trouve moins de petits logements de 1 ou 2 pièces (10% environ des logements en PPE contre

Fig. 3-7: Parc de résidences principales selon le statut d'occupation et la période de construction, 2000



Tab. 3-1: Parc de résidences principales
selon le statut d'occupation et les rénovations, 2000

	Total	dont rénovés depuis 1971	Taux
Propriété unique et copropriété	809 731	371 211	45,8
Propriété par étage	237 716	63 524	26,7
Logements locatifs	1 980 382	763 993	38,6
Total (résidences principales)	3 027 829	1 198 728	39,6

Source: Recensement
de la population, OFS

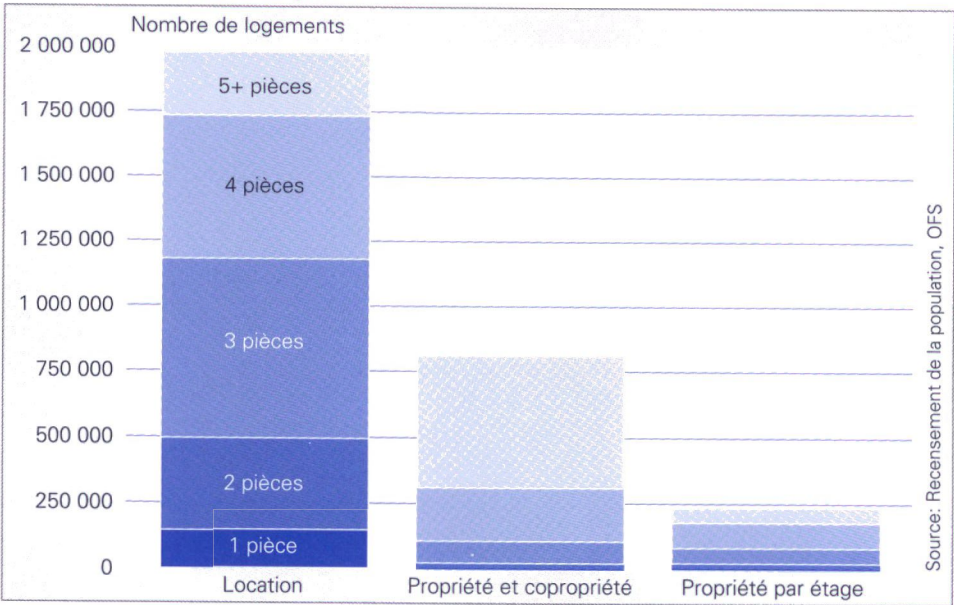
près de 25% des logements locatifs). La situation inverse prévaut pour les grands logements (5 pièces et plus), deux fois plus fréquents dans le parc de logements en PPE que parmi les logements locatifs (25,0 resp. 12,5%).

3.5 Comparaison entre propriétaires et locataires

L'étude de la partie suivante – Brunner/Farago 2005 – analyse les données harmonisées des recensements des bâtiments et des logements de 1970 à 2000 en regard d'une sélection de groupes d'habitants. Le présent chapitre présente des éléments tirés des données complètes et qui concernent l'ensemble des habitants de résidences principales.

En 2000, la famille traditionnelle (couple avec enfants) est le type de ménage le plus répandu (42%) parmi les propriétaires uniques et copropriétaires (cf. fig. 3-9).

Fig. 3-8: Parc de résidences principales selon le statut d'occupation
et le nombre de pièces, 2000



Mais les couples sans enfants (34%) y sont très présents également – de même que parmi les propriétaires par étage. En revanche, les ménages d’une personne sont relativement rares – infirmant le cliché des veuves et veufs s’accrochant à leur maison individuelle. Le ménage d’une personne domine par contre dans les logements locatifs (près de 44%).

Le classement des ménages selon l’âge des personnes de référence (fig. 3-10) montre une répartition équilibrée parmi les locataires, à l’exception des 31 à 40 ans, légèrement plus présents, avec près de 25%. Les jeunes gens sont évidemment moins bien représentés chez les propriétaires (2% des propriétaires et copropriétaires et 6% des propriétaires par étage). La classe d’âge dominante des propriétaires est celle des 51 à 65 ans – elle constitue un tiers de chacune des catégories. Parmi les retraités, les propriétaires et copropriétaires sont légèrement mieux représentés que les propriétaires par étage (env. 19%, comme les locataires).

Les étrangers résidant en Suisse sont moins représentés parmi les propriétaires de logements que parmi les locataires, comme l’indique le tableau 3-2. Alors que leur part constitue près d’un quart des logements locatifs et encore 15% des logements de coopératives, elle ne représente plus que 5,5% des logements en propriété ou en copropriété. Ce taux remonte à 13% pour les logements en PPE. Rappelons ici que seules sont considérées les résidences principales.

Les propriétaires étrangers résidant en Suisse proviennent à près de 90% d’Europe; les propriétaires uniques et les copropriétaires viennent pour moitié du nord et de l’ouest, resp. du sud et de l’est de l’Europe; et les propriétaires par étage

Fig. 3-9: Parc de résidences principales selon le statut d'occupation et de ménage, 2000

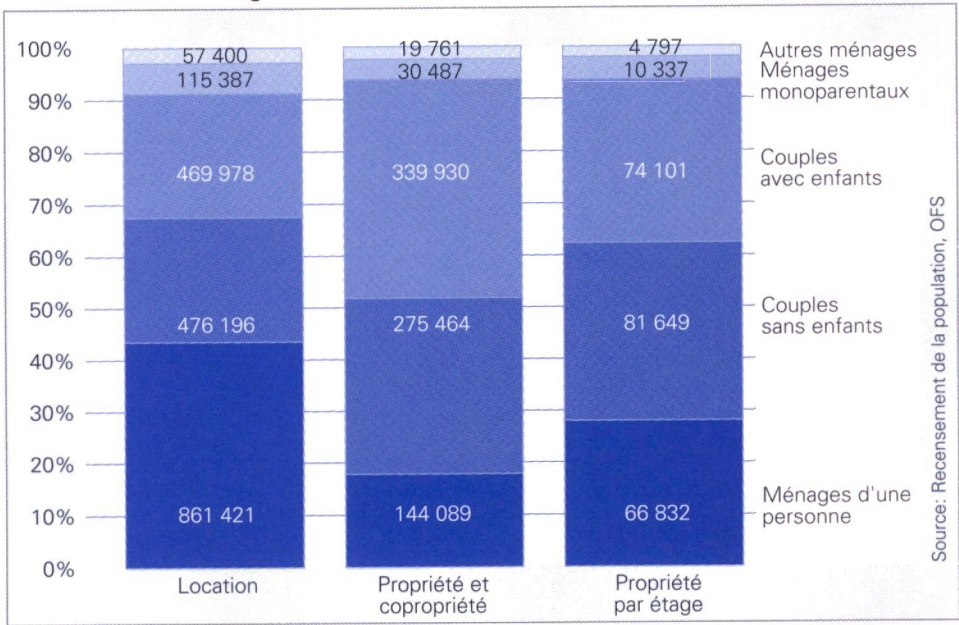
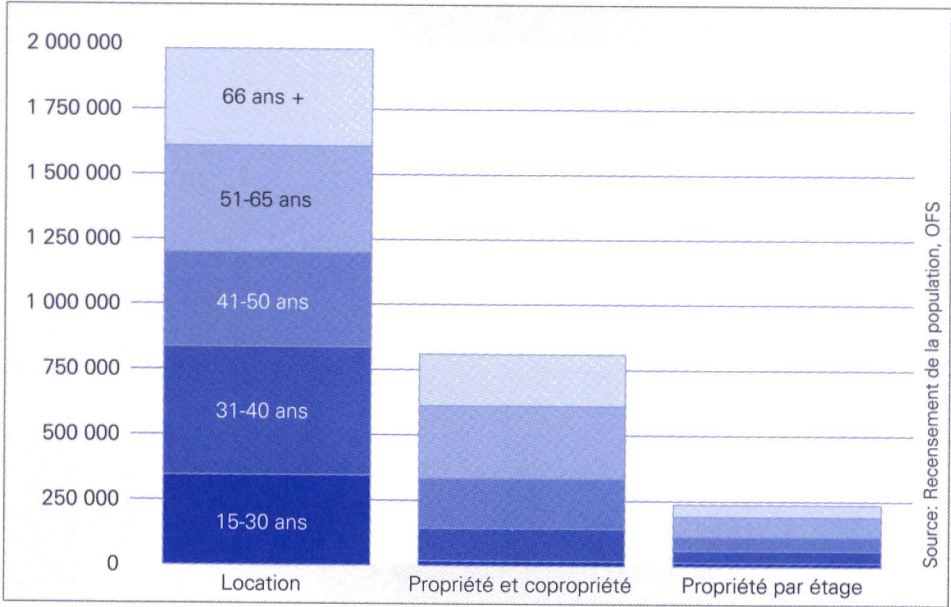
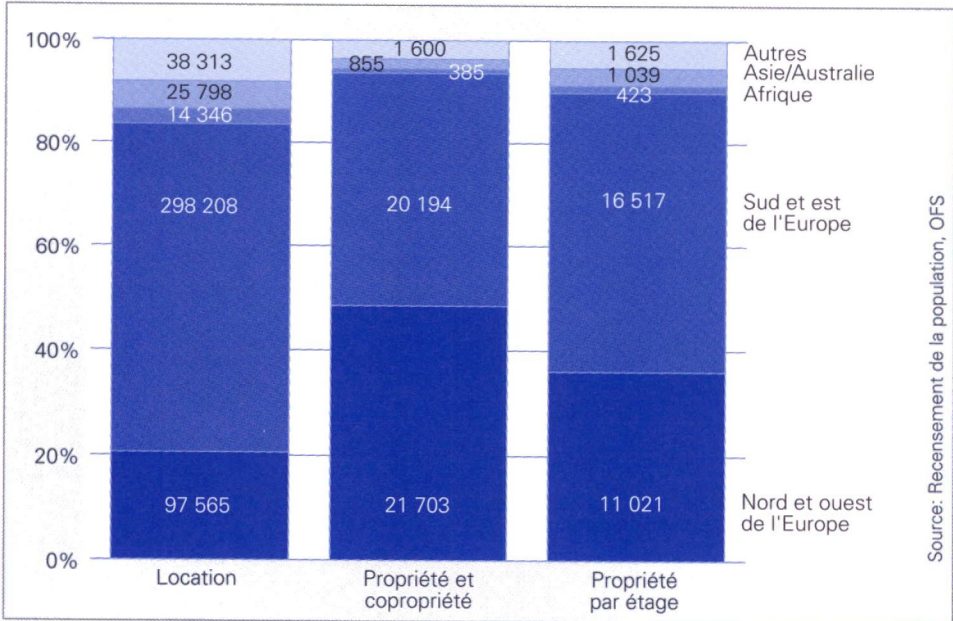


Fig. 3-10: Parc de résidences principales selon le statut d'occupation et les classes d'âge de la personne de référence, 2000



viennent à 55% du sud et de l'est de l'Europe (fig. 3-11). Cette répartition dépend moins des pays d'origine que des professions et des statuts: du nord et de l'ouest de l'Europe arrivent plus fréquemment des personnes à haut niveau de

Fig. 3-11: Parc de résidences principales selon le statut d'occupation et l'origine des résidents étrangers, 2000



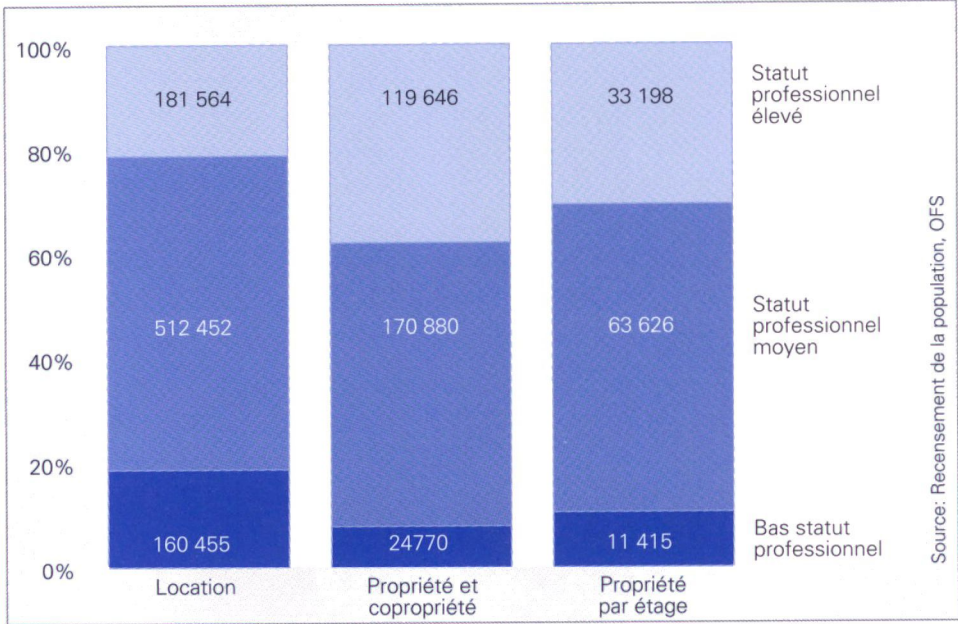
Tab. 3-2: Parc de résidences principales selon le statut d'occupation et la nationalité de la personne de référence, 2000

	Suisses	Etrangers	Total
Locataires	1 358 888	457 055	1 815 943
en % des locataires	74,8	25,2	100,0
Coopérateurs	96 330	17 175	113 505
en % des coopérateurs	84,9	15,1	100,0
Propriétaires et copropriétaires	764 885	44 846	809 731
en % des prop. et coprop.	94,5	5,5	100,0
Propriétaires en PPE	207 091	30 625	237 716
en % des propriétaires en PPE	87,1	12,9	100,0
Autres	45 023	5 911	50 934
en % des autres statuts d'occupation	88,4	11,6	100,0
Résidences principales	2 472 217	555 612	3 027 829
en % des statuts d'occupation	81,6	18,4	100,0

Source: Recensement de la population, OFS

formation et de revenu que du sud et de l’est du continent. En outre, le type de migration (volontaires, réfugiés) joue un rôle déterminant. La répartition selon la catégorie socioprofessionnelle et le statut social en découplant révèle une structure claire: plus le statut est élevé, et avec lui le revenu et la fortune disponibles, mieux l’aspiration à la propriété du logement peut être satisfaite (fig. 3-12).

Fig. 3-12: Parc de résidences principales selon le statut d'occupation et le statut professionnel de la personne de référence, 2000



Source: Recensement de la population, OFS

4. Résidences secondaires

Les résidences secondaires affichent une forte progression. Trois principaux types sont reconnaissables: les logements de vacances, les «maisons de week-end» et les pied-à-terre en ville, qui se sont fortement répandus ces dernières années sous l'influence de la mobilité professionnelle croissante.

4.1 Comparaison entre les résidences secondaires et principales

Sont réputés habités temporairement les logements qui ne servent pas de résidences permanentes. Ce sont notamment:

- Les logements et maisons de vacances et de week-end occupés par leurs propriétaires ou loués pour des périodes plus ou moins longues.
- Les logements d'appartements dans la mesure où ils n'offrent pas de services hôteliers.
- Les logements mis à disposition par une entreprise à ses employés (cadres, stagiaires, etc.) pendant une période limitée.

Lors de l'exploitation du recensement de la population, on a tenu compte d'une part des logements «habités temporairement» indiqués comme tels par les personnes interrogées dans le cadre du recensement des bâtiments et des logements. Les logements auxquels le nom d'un occupant a été attribué mais pour lesquels aucun lien n'a pu être établi avec un ménage correspondant selon le recensement de la population ont également été considérés comme tels. Ce choix est fondé sur l'hypothèse selon laquelle ces logements sont certes loués, mais n'étaient pas utilisés comme résidence principale au moment du recensement.

La répartition des résidences secondaires selon l'âge du bâtiment et la période de rénovation ne s'écarte guère de celle de l'ensemble des logements. Les résidences secondaires de la première période de l'après-guerre sont cependant moins présentes, suggérant que les résidences principales ont été bâties en priorité pendant cette époque de forte croissance démographique.

La répartition des périodes de construction des résidences secondaires selon les types de commune est intéressante: plus de trois quarts des résidences secondaires des centres sont antérieures à 1971. Le taux minimum de cette période est celui des communes suburbaines et à revenu élevé; il progresse ensuite avec

Fig. 4-1: Résidences secondaires selon la période de construction et les types de commune, 2000

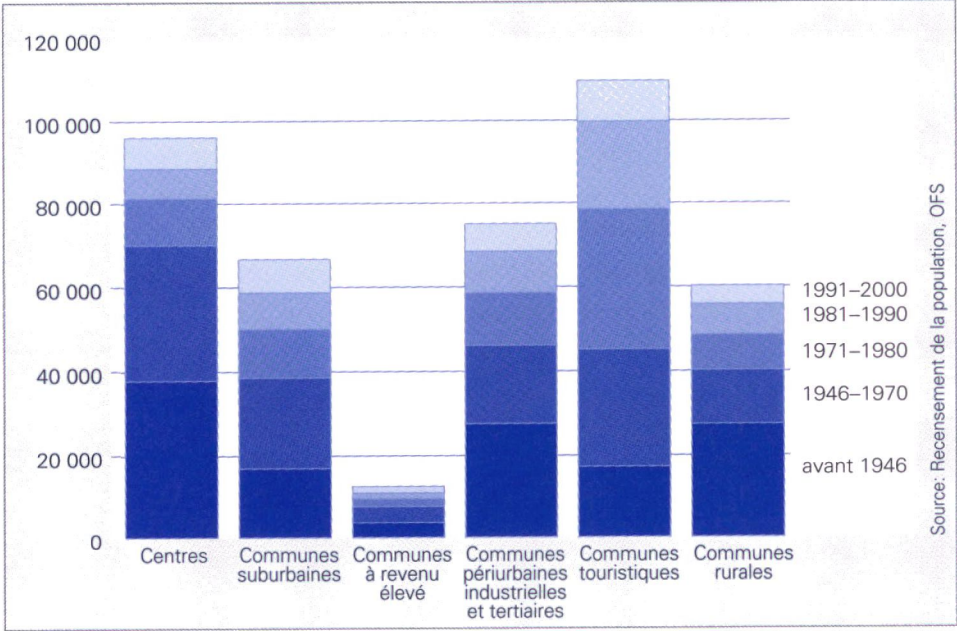
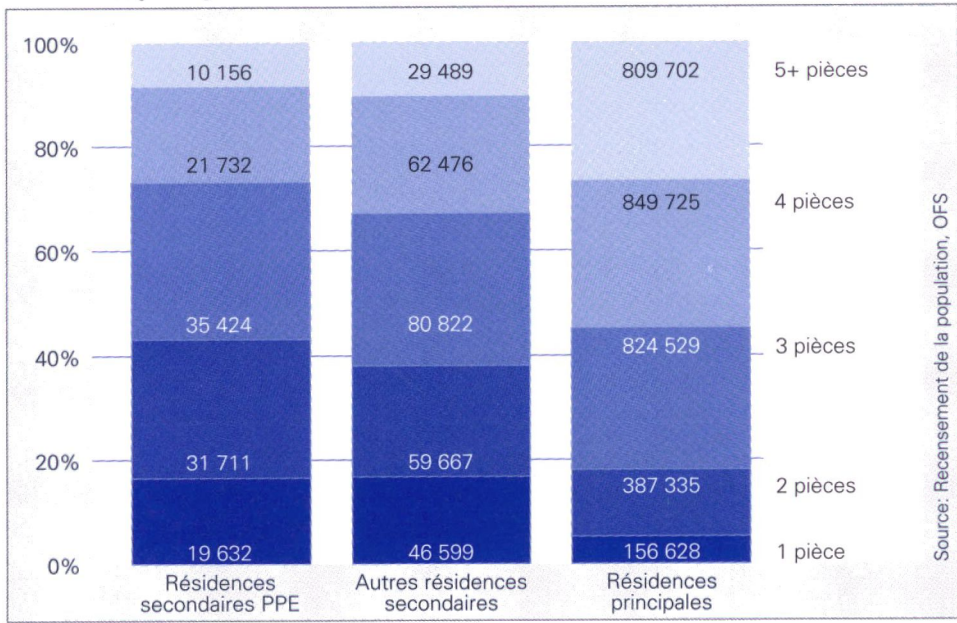


Fig. 4-2: Comparaison entre les résidences secondaires et principales selon le nombre de pièces, 2000



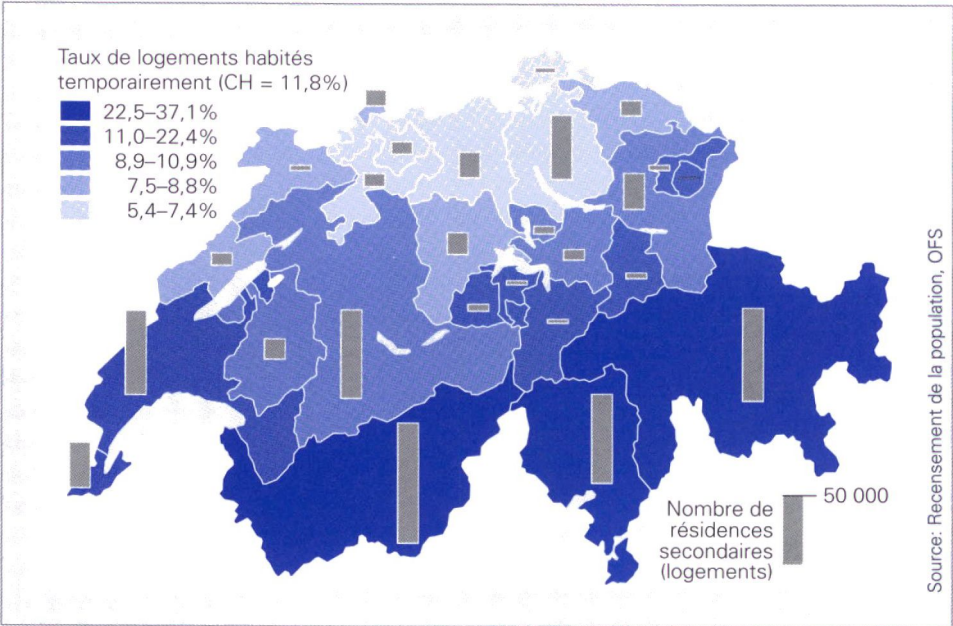
l’aspect périphérique des communes. Par ailleurs, on dénote un taux important des résidences secondaires datant des années 1970 dans les communes touristiques (cf. fig. 4-1).

Les résidences secondaires sont plus petites dans l’ensemble: la part de logements de 1 et 2 pièces y atteint près de 40%, contre moins de 20% pour les résidences principales; et celle des résidences secondaires en PPE dépasse même clairement 40%. La «classe moyenne» de 3 pièces est en revanche également représentée dans les trois catégories, avec 27% environ. Alors que le parc de résidences principales affiche un cinquième à peu près de logements de 5 pièces et plus, on n’en relève que 10% parmi les résidences secondaires, et 8% seulement dans le sous-groupe des PPE, comme le montre la figure 4-2. Cela est dû au fait que les résidences secondaires, utilisées seulement temporairement, ne sont pas conçues dans le même but que les résidences principales. Les résidences secondaires comptent en moyenne 3,1 pièces, contre 3,8 pour les résidences principales.

4.2 Répartition géographique des résidences secondaires

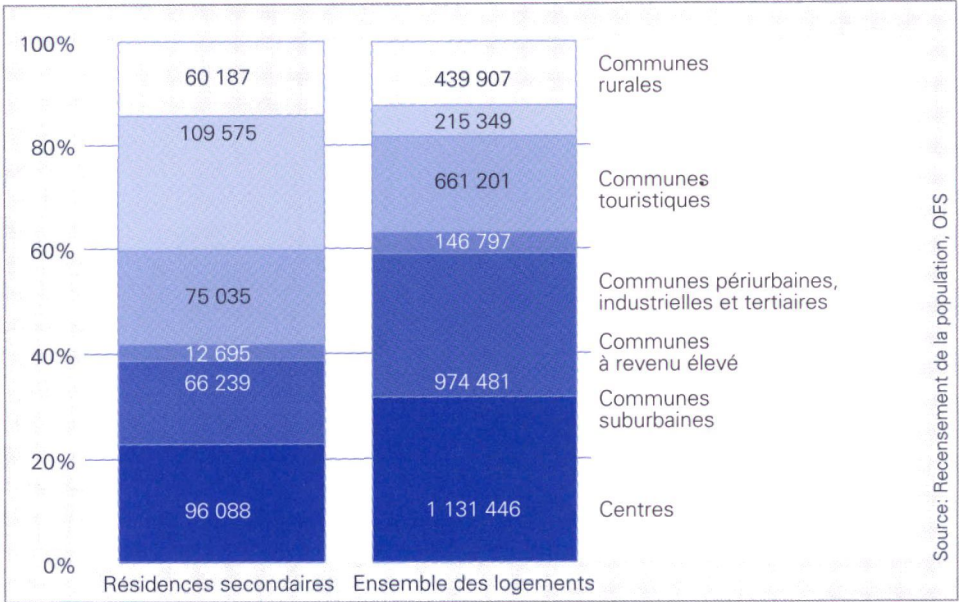
Les résidences secondaires sont très inégalement réparties dans le pays, comme l’illustre la figure 4-3. Les plus grands nombres absolus sont dans les cantons du Valais, des Grisons, du Tessin et de Berne. La carte montre une progression des

Fig. 4-3: Résidences secondaires par cantons, 2000



taux du nord au sud, liée à la principale attraction touristique du pays – les Alpes. La forte présence de logements de vacances dans les «cantons touristiques» du Valais, des Grisons, du Tessin et d’Obwald est aisément compréhensible, et le taux tombe de moitié entre les cantons d’Obwald et de Nidwald. Ces trois premiers cantons abritent plus d’un tiers de toutes les résidences secondaires, mais 14% seulement de l’ensemble des logements. Le canton de Vaud, avec ses lieux de vacances bien connus, n’affiche qu’un taux de résidences secondaires faiblement supérieur à la moyenne, alors que les deux cantons possédant le plus grand nombre de logements, Berne et Zurich, n’ont qu’un taux de résidences secondaires nettement inférieur à la moyenne (resp. près de 10% et 6%): ils ne forment ensemble que 20% des résidences secondaires, mais 30% de l’ensemble des logements. Le classement par types de communes (fig. 4-4) confirme cette image: les communes touristiques composent plus d’un quart des résidences secondaires – probablement surtout des logements de vacances – mais 6% seulement du total des logements. Les résidences secondaires y constituent un peu plus de la moitié des logements. Les communes rurales affichent des parts légèrement plus élevées du parc de résidences secondaires que du parc global de logements (14% contre 10%). Ce sont sans doute des logements de vacances dans des régions belles et tranquilles, à l’écart des grands axes («maisons de week-end»). À l’inverse, les communes suburbaines n’abritent que 16% des résidences secondaires mais affichent une part presque double de l’ensemble des logements, car elles n’ont ni le caractère de lieux de vacances ni celui des pied-à-terre, que l’on

Fig. 4-4: Résidences secondaires et parc global de logements selon les types de commune, 2000



rencontre dans les centres. Même si leur part des résidences secondaires est inférieure à la moyenne, l'importance de leur parc de logements fait qu'elles comportent près d'un quart de toutes les résidences secondaires.

4.3 Résidences secondaires en propriété par étage

Plus du quart de l'ensemble des logements en propriété par étage ne sont habités que temporairement; mais les logements en PPE ne constituent que 16% du parc global de logements (cf. tab. 4-1).

Comme on pouvait s'y attendre, les propriétés par étage habitées temporairement sont fortement représentées dans les régions touristiques: près de 60% des résidences secondaires en PPE se trouvent dans ce type de communes – de même, cependant, que plus de 45% des logements en PPE occupés en permanence! Dans les centres les logements locatifs ont la préférence, ce qui correspond plutôt à l'utilisation temporaire d'un «pied-à-terre».

Tab. 4-1: Taux de propriété par étage des résidences secondaires et du parc global, 2000

	Résidences secondaires 2000			Logements 2000	
	Nombre	en %	Part du total des logements	Nombre	en %
Bâtiments en PPE	118 655	28,3	21,1	561 618	15,7
Bâtiments sans PPE	301164	71,7	10,0	3 007 563	84,3
Total	419 819	100,0	11,8	3 569 181	100,0

Source: Recensement de la population, OFS

Peter Farago/Beat Brunner

Conditions de logement d'une sélection de groupes sociaux

1. Objet de l'étude, principales interrogations

Le présent exposé se concentre sur les conditions de logement de certains groupes sociaux et d'habitants de certaines nationalités. Il se fonde sur les résultats d'analyses approfondies réunies dans le rapport complet disponible sous forme électronique (Brunner/ Farago 2005).

La réflexion de base motivant la limitation à un nombre restreint de groupes d'études trouve son origine dans les possibilités d'analyse du recensement. Souvent, les groupes de population peu nombreux n'apparaissent pas à travers la grille d'étude plus large des enquêtes par sondage. L'un des principaux objectifs du présent travail consiste à réunir des éclaircissements sur les conditions de logement de tels groupes. Dans la mesure où des données adéquates sont disponibles, des enquêtes antérieures, remontant jusqu'à 1970, y sont également prises en compte.

Le recensement de la population et des logements comporte une série de dimensions qui se prêtent fort bien à la caractérisation des conditions de logement. Ce sont surtout, dans la réflexion qui nous occupe, la taille des bâtiments et des logements, la répartition entre propriétaires et locataires ainsi que les loyers. En liaison avec les données du recensement sur les ménages (notamment la taille et la composition des ménages ainsi que les nationalités), il devient possible d'analyser l'occupation de l'espace, les conditions de location de même que les différences entre les ménages suisses et étrangers d'une part et entre les ménages de différentes origines étrangères d'autre part.

Toutefois, l'utilisation de ces données reste soumise à certaines limitations; ainsi, elles ne disent rien de la situation des logements (vue, ensoleillement, immissions). Les normes d'aménagement ne sont indiquées que d'une manière relativement approximative et qui ne permet plus guère d'établir des comparaisons car les critères en question sont satisfaits pratiquement partout en Suisse (cuisine, chauffage, eau chaude). Enfin, le recensement ne fournit aucun renseignement sur la situation économique des ménages.

Compte tenu des dites possibilités et restrictions, le présent exposé se concentre sur les questions suivantes:

- Dans quelle mesure la surface des logements des ménages, et donc **l'occupation de l'espace**, a-t-elle crû, et quels groupes en ont le plus profité?
- Qui dispose aujourd'hui de la **propriété du logement**, qui a perdu des parts?
- Les écarts de **loyers** entre groupes ont-ils plutôt augmenté ou diminué?
- Perçoit-on des signes de **désavantages** persistants de certains groupes au niveau des conditions de logement?

À première vue, il peut paraître surprenant qu'aucune de ces questions ne comporte d'aspects géographiques tels que des différenciations cantonales, régionales ou communales. Il est vrai que les données disponibles le permettraient.

Les analyses détaillées ont cependant révélé que, dans ce contexte, les facteurs géographiques ne revêtent qu'une signification secondaire (voir le rapport complet Brunner/Farago 2005). C'est pourquoi il n'en pas est tenu compte ici.

2. Les groupes examinés: composition, nationalité, taille des ménages

La présente étude examine les conditions de logement de quatre groupes sociaux: les familles monoparentales, les jeunes familles, les jeunes gens seuls et les personnes âgées. En outre, il aborde les différences entre les ménages suisses et étrangers et entre les ménages de différentes origines étrangères.

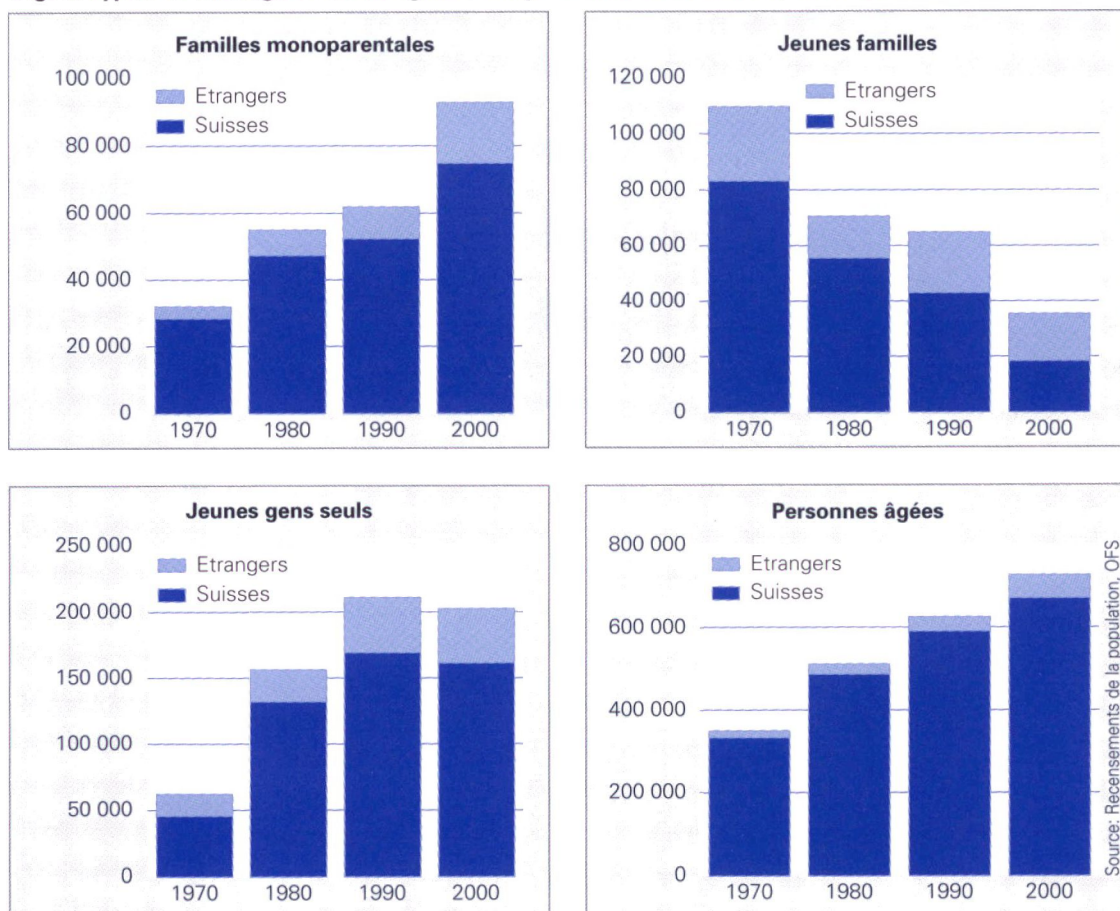
La formation des groupes sociaux étudiés ci-après tient compte des résultats d'études antérieures (par ex. Arend, M. et al. 1990) et ceux des analyses approfondies des auteurs (Brunner/Farago 2005). La répartition des groupes se fonde essentiellement sur cinq critères: taille et composition des ménages ainsi que l'exercice d'activités rémunérées, âge et nationalité des personnes de référence. **Quatre groupes** ont été constitués, dont l'importance quantitative depuis 1970 est illustrée par la figure 1. Si l'on ne considère que l'année 2000, les types de ménages décrits plus en détail ci-après forment 34,8%, soit un peu plus d'un tiers, de l'ensemble des ménages. Le plus important groupe constitutif est de loin celui des ménages de personnes âgées. Les modifications intervenues depuis 1970 reflètent les tendances démographiques générales: le nombre des personnes seules et des familles monoparentales a en effet triplé pendant la période considérée, et le nombre des ménages de personnes âgées a doublé; le nombre des ménages de jeunes familles a en revanche reculé à un tiers de son niveau de 1970.

Familles monoparentales

Sont considérés monoparentaux les ménages dans lesquels un parent vit avec au moins un enfant âgé de moins de 18 ans. Ce ménage ne comporte aucun autre adulte. Ce type de ménage représentait 3,1% (92 874) du total des ménages en 2000. Il y a 30 ans, ce pourcentage n'était encore que de 1,6%.

Jeunes familles

On entend par jeunes familles, les ménages réunissant les deux parents et au moins un enfant, la personne de référence étant âgée de moins de 30 ans. En 2000, c'était le cas de 1,2% (35 466) des ménages. En 1970, un ménage sur 20 (5,4%) appartenait encore à cette catégorie.

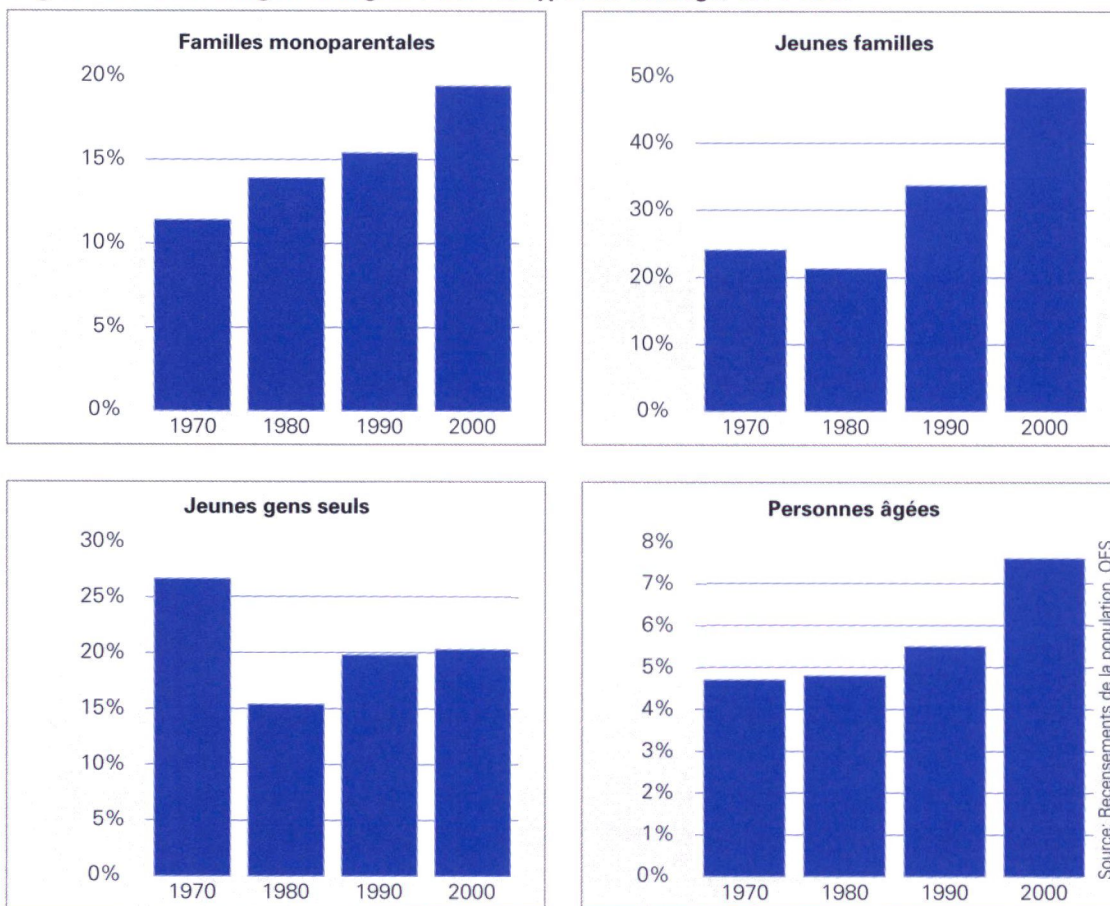
Fig. 1: Types de ménage selon l'origine de la personne de référence, 1970–2000**Jeunes gens seuls**

Les jeunes gens seuls sont des ménages d'une personne âgée de 18 à 30 ans. En 2000, ces ménages composaient 6,7% (202 500) du total; en 1970, ce pourcentage ne s'élevait encore qu'à 3,1%.

Personnes âgées

Il s'agit de ménages d'une ou de deux personnes dont les membres sont âgées de 60 ans et plus. En 2000, ces ménages représentaient 23,9% (724 969) de l'ensemble, contre 17,4% en 1970.

L'étude consacre une attention particulière aux analogies et aux différences entre les conditions de logement des ménages suisses et étrangers. Sont réputés ménages étrangers ceux dont la personne de référence n'est pas de nationalité suisse. En 2000, 18,4% des ménages entraient dans cette catégorie. En 1970, ils n'étaient encore que 15,9%.

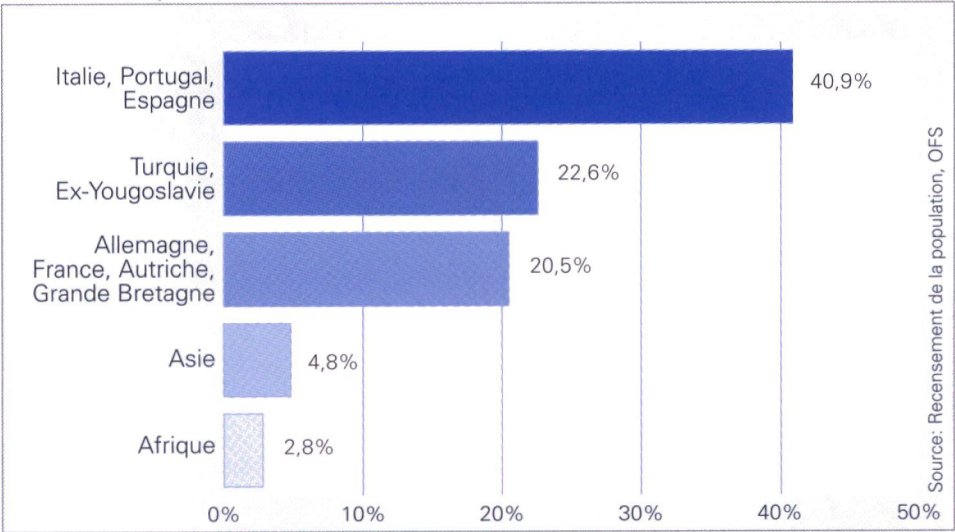
Fig. 2: Part des ménages étrangers selon les types de ménage, 1970–2000

La proportion d'étrangers varie fortement selon les groupes étudiés (fig. 2): elle est largement supérieure à la moyenne pour les jeunes familles (48,3%) et nettement inférieure à la moyenne pour les personnes âgées (7,6%). Les jeunes gens seuls et les ménages monoparentaux présentent en revanche une part d'étrangers relativement proche de la moyenne.

Comme l'ont montré des analyses approfondies, les conditions de logement présentent des écarts parfois considérables dans les différents groupes nationaux. Dans le cadre de la présente publication, la sélection des groupes a été effectuée de manière à prendre en compte les différentes vagues d'immigration et se concentre sur la région européenne ainsi que l'Asie et l'Afrique. Seule la nationalité de la personne de référence a déterminé la répartition des ménages en groupes nationaux, sans considération de la durée de séjour en Suisse.

Sur le total de 555 612 ménages de nationalité étrangère recensé en 2000, 40,9% provenaient d'Italie, d'Espagne ou du Portugal, 22,6% des territoires d'ex-You-

Fig. 3: Ménages étrangers selon la région d'origine de la personne de référence, 2000



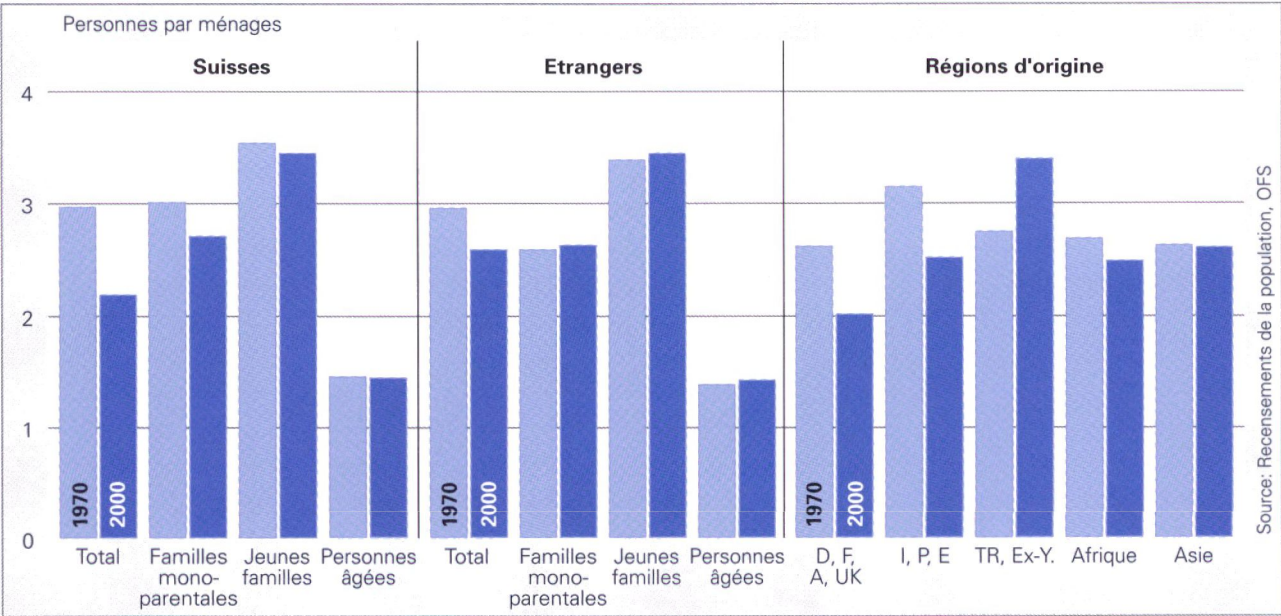
goslavie et de Turquie, 20,5% d’Europe centrale ou occidentale, 4,9% d’Asie et 2,8% d’Afrique (fig. 3).

Comme l’on pouvait s’y attendre, la comparaison des époques montre que la part des ménages provenant du sud de l’Europe a fortement diminué et que celle des ménages d’Europe centrale et occidentale a un peu reculé, alors que la part des autres groupes connaissait une progression marquante.

La description des conditions de logement resterait incomplète sans l’intégration de **la taille des ménages**. La taille moyenne des ménages, soit le nombre moyen de personnes par ménage, a reculé au cours des 30 dernières années, passant de 3,0 en 1970 à 2,3 en 2000 (fig.4). Depuis 1980, les ménages étrangers sont plus grands que les ménages suisses (2,6 contre 2,2 en 2000). La plus haute valeur moyenne est atteinte par les ménages d’ex-Yougoslavie et de Turquie (3,4); en 1970, cette moyenne était encore dominée par celle des ménages du sud-ouest de l’Europe (3,1 contre 2,7 pour les ménages d’ex-Yougoslavie et de Turquie). L’intensification de l’immigration et surtout le regroupement familial sont probablement à l’origine de cette évolution.

La taille des ménages a constitué l’un des principaux critères de formation des groupes à étudier. Il n’est donc pas étonnant qu’ils affichent des écarts marqués à cet égard. Ainsi, la taille des ménages de personnes âgées n’atteint que 1,4 alors que celle des ménages de jeunes familles s’élève à 3,4.

Fig 4: Taille des ménages selon les types de ménage et l'origine de la personne de référence 1970 + 2000



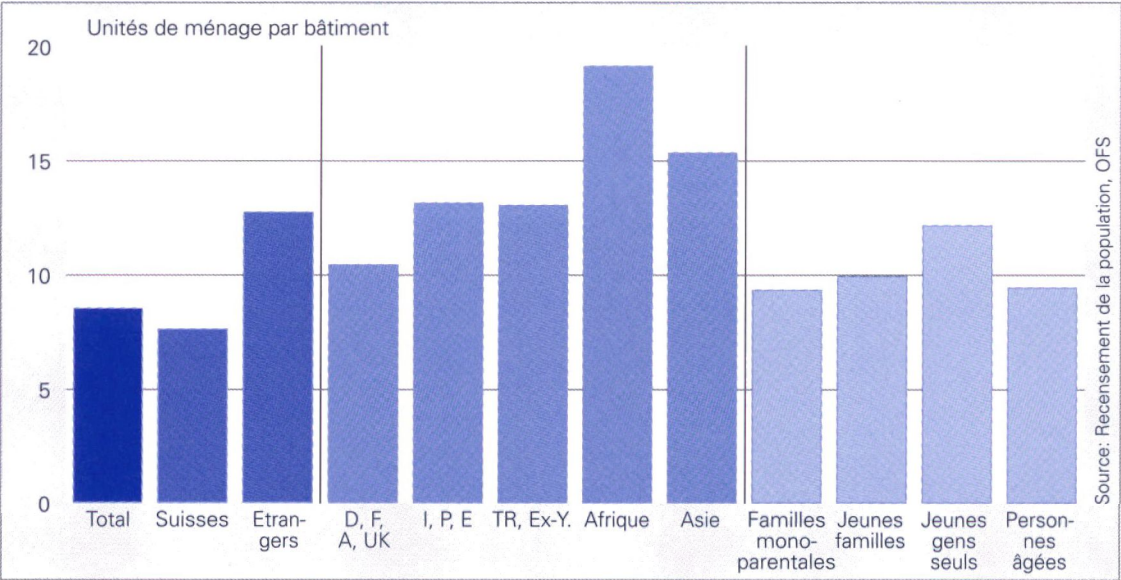
3. Vue d'ensemble des conditions de logement

Les paragraphes suivants présentent quelques résultats marquants concernant les conditions de logement. En raison de la complexité des interactions et afin de favoriser la clarté de la démonstration, celle-ci se concentre essentiellement sur l'année 2000. Une mise en perspective évolutive systématique sera présentée au prochain chapitre.

3.1 Taille des immeubles et des logements, utilisation de l'espace

La **taille de l'immeuble** abritant le logement constitue une première caractéristique des conditions de logement. Les immeubles d'habitation comptent en Suisse en moyenne 3,8 étages et 8,5 logements. Ces valeurs n'ont pratiquement pas changé au cours des 30 dernières années. Quatre étages et huit logements, soit deux logements par étage, constituent une taille pratique.

Fig 5: Tailles des bâtiments selon l'origine de la personne de référence et les types de ménage, 2000



Cette valeur moyenne cache cependant des variations considérables (fig. 5). Ceci d'une part entre les ménages suisses et étrangers: ces derniers habitent dans des immeubles plus grands (plus de quatre étages, plus de douze logements). Et d'autre part entre les groupes nationaux: ceux arrivés en majeure partie au cours des 30 dernières années habitent dans des immeubles nettement plus grands (plus de cinq étages et 19 unités de logement dans le cas des immigrants africains).

En termes de groupes sociaux, on constate des différences comparables entre les ménages suisses et étrangers. En outre, ce sont surtout les jeunes gens seuls qui habitent dans des immeubles plus grands (plus de quatre étages, plus de douze logements), alors que les moyennes des autres groupes restent proches des moyennes globales.

Deux valeurs permettent de définir la **taille du logement**: le nombre de pièces et la surface du logement. Ces deux indicateurs dépendent intimement l'un de l'autre. On utilisera ici la notion de surface car elle constitue une indication de taille plus adéquate (un logement de deux pièces peut avoir une surface égale voire supérieure à celle d'un logement de quatre pièces).

La surface de logement moyenne par ménage a progressé, passant de 88,0 m² en 1980 à 99,4 m² en 2000. Aucune différence significative entre les groupes étudiés n'est constatée à cet égard – si ce n'est pour les ménages de personnes seules, mais ceux-ci constituent ici un cas particulier. Si l'on ne considère que les ménages suisses, la surface moyenne de logement atteint 103,0 m². Les ménages étrangers disposent de sensiblement moins de place – 82,7 m² en moyenne. Ce

Fig 6: Surface de logement par ménage selon l'origine de la personne de référence et les types de ménage, 2000

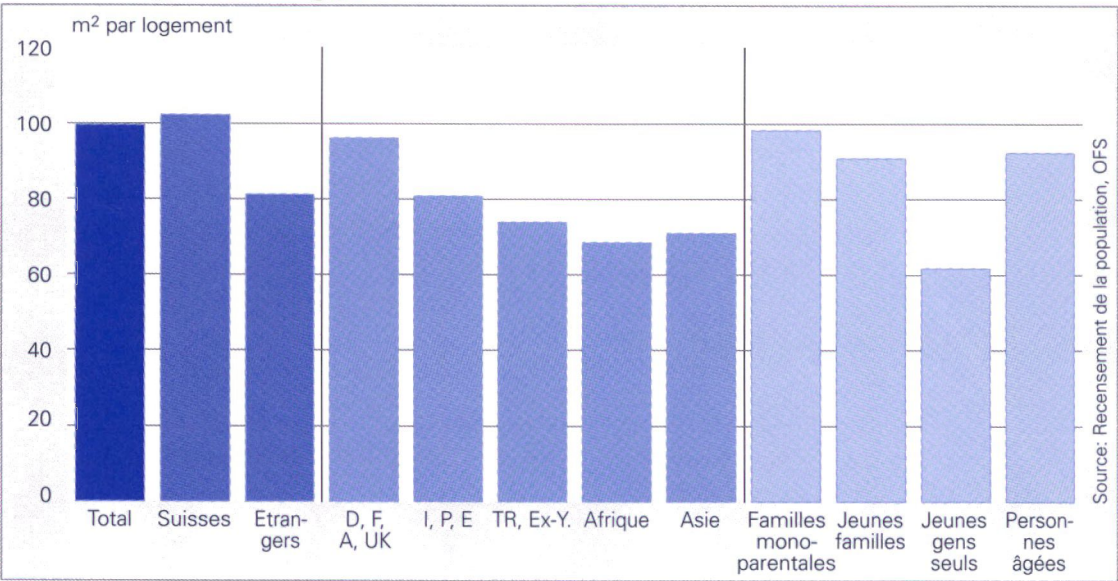
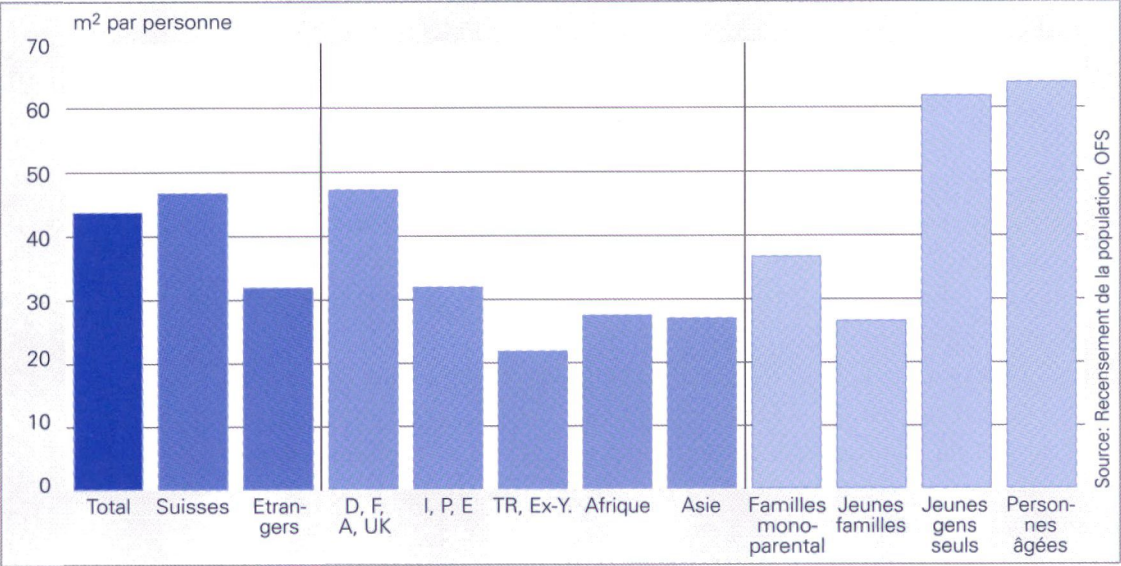


Fig 7: Espace disponible par personne selon l'origine de la personne de référence et les types de ménage, 2000



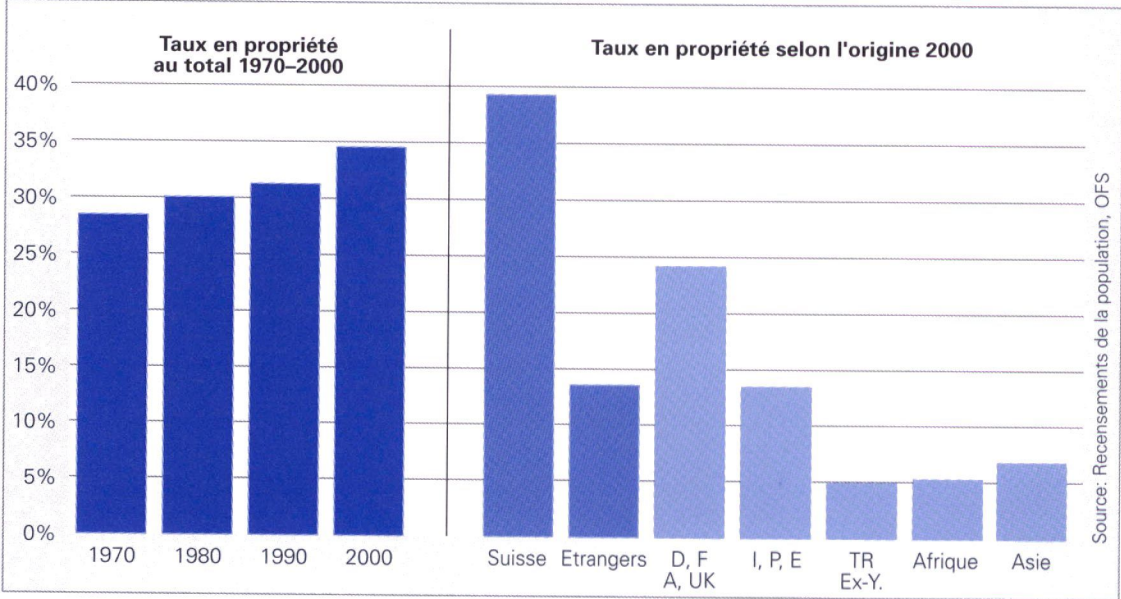
constat s’applique à tous les groupes examinés, mais il est plus prononcé chez les familles monoparentales et les jeunes familles (fig. 6). De nettes différences apparaissent également entre les nationalités: les ménages d’Europe centrale et occidentale sont relativement proches de la moyenne globale avec 96,0 m², tandis que ceux d’ex-Yougoslavie et de Turquie (73,7 m²), d’Asie (70,8 m²) et d’Afrique (68,3 m²) sont nettement en retrait.

La prise en compte de la taille des ménages permet de déduire **l’utilisation de l’espace** par personne. Dans l’ensemble, l’utilisation de l’espace par personne a augmenté, entre 1980 et 2000, de 34,0 à 43,6 m² (fig. 7). Les personnes âgées et les personnes seules disposent d’une surface sensiblement plus réduite (63,8 m², resp. 61,7 m² en 2000), alors que les familles monoparentales doivent se contenter de 36,5 m² et les jeunes familles de 26,4 m². Les ménages étrangers utilisent moins d’espace (31,8 m² contre 46,6 m² pour les ménages suisses). Cette valeur est particulièrement basse chez les ménages africains (27,3 m²), asiatiques (26,8 m²) et provenant d’ex-Yougoslavie et de Turquie (21,6 m²).

3.2 Propriété du logement

L’un des principaux indicateurs des conditions de logement est la propriété. Il s’agit ici essentiellement de la propriété du logement habité par ses propriétaires, donc de formes de propriété qui ne servent pas uniquement de placement de capitaux. La statistique distingue à cet égard trois formes de propriété: la propriété unique (le cas le plus fréquent), la copropriété et la propriété par étage. Si l’on

Fig 8: Taux en propriété 1970–2000 au total et selon l'origine de la personne de référence, 2000



regroupe ces trois formes, l'on obtient pour l'année 2000 un taux de propriété de 34,6% (fig. 8). Un tiers environ des ménages sont donc propriétaires du logement qu'ils occupent. Le taux de propriété a constamment augmenté depuis 1970 (28,5%), la plus importante progression a été enregistrée dans les années 1990 (de 31,3 à 34,6%).

La propriété est répartie de manière très inégale sur les groupes examinés: les personnes âgées affichent le taux de loin le plus élevé – 38,8% – et les jeunes gens seuls le taux le plus faible – 5,7% (fig. 8). La différence est également marquée entre les nationalités: les ménages de propriétaires étrangers sont sensiblement plus rares que les ménages de propriétaire suisses dans tous les groupes, et l'on constate des écarts importants, parmi les étrangers, entre les ménages provenant d'Europe centrale et occidentale, du sud-ouest de l'Europe et des autres régions. L'accès à la propriété n'intervient en principe pas pendant la jeunesse, mais plutôt à un âge plus mûr. Cela peut expliquer le faible taux de propriété des ménages de jeunes gens seuls (5,7%). Le taux de propriété, à première vue étonnant, des ménages monoparentaux – 22,8% – pourrait également être un effet dû à l'âge, car l'âge moyen des personnes de référence de ce groupe – 40 ans – est relativement élevé (26 ans en moyenne pour les jeunes gens seuls). La fondation d'une famille pourrait constituer un autre facteur déterminant: les jeunes familles suisses affichent en effet un taux de propriété relativement élevé de 19,2%. Dans le cas des ménages monoparentaux, il se peut qu'une séparation ou un divorce ait causé la rupture de la famille, et le bien immobilier est alors resté en mains de la personne ayant charge parentale.

3.3 Conditions de location, loyers

Fig. 9: Bailleurs en tout, selon les types de ménage, 2000

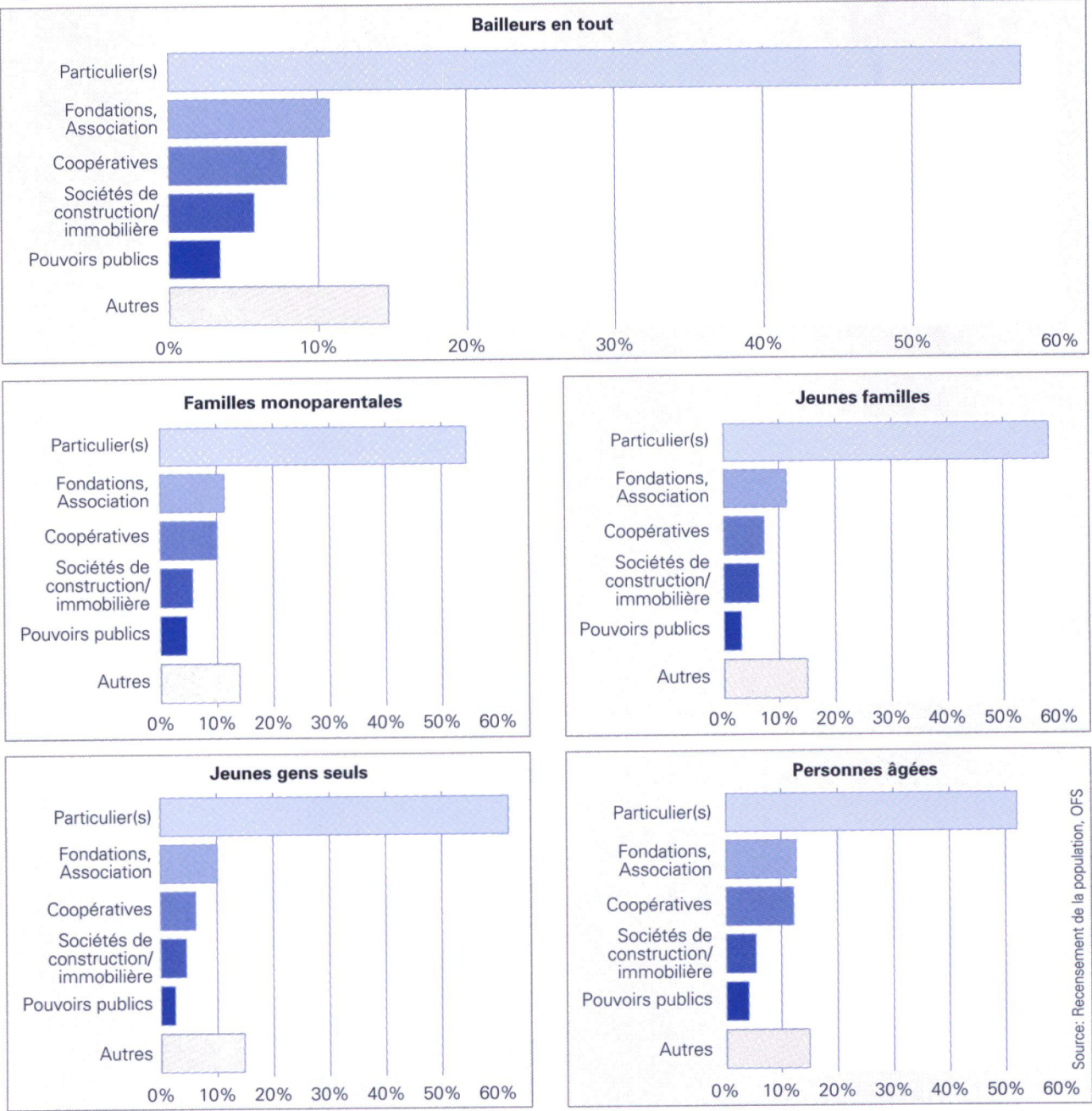
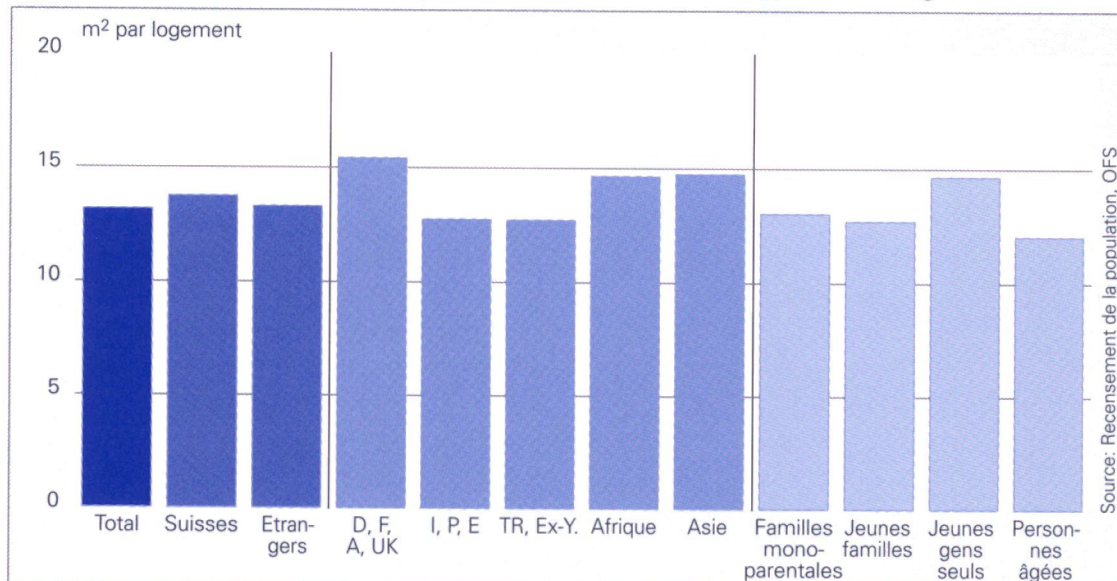


Fig. 10: Loyers selon l'origine de la personne de référence et les types de ménage, 2000

Le taux de propriété a pour pendant le **taux de location**. Celui-ci s'élevait dans l'ensemble à 63,7% en 2000 et atteignait même 85,4% pour les ménages étrangers. Il a diminué au cours des 30 dernières années parallèlement à la croissance du taux de propriété (fig. 8).

Une grande partie de la population suisse reste constituée de locataires. Il est donc important de savoir qui sont les bailleurs et à quel niveau se situent les loyers.

En 2000, une bonne moitié (57,4%) des logements en location appartenaient à des particuliers. Ceux-ci constituent de loin la principale catégorie de **bailleurs** (fig. 9). C'était déjà le cas il y a 30 ans (part en 1970: 54,8%; pour plus de détails, consulter l'article de Schulz/Würmli dans ce même volume).

Les différences séparant les groupes sociaux sont relativement minimales. On relève une proportion étonnamment élevée de logements de coopératives dans les groupes des personnes âgées (12,4%) et des familles monoparentales (10,1%). C'était déjà le cas en 1970 pour les ménages monoparentaux; en revanche, les ménages de personnes âgées étaient alors beaucoup plus proches de la moyenne (8,5%). La progression jusqu'à la valeur de l'an 2000 a été continue (1980: 10,8%, 1990: 12,5%). Il peut s'agir d'un effet du vieillissement des habitants des coopératives de logement.

La proportion de bailleurs privés dans les jeunes familles et les jeunes gens seuls est sensiblement plus faible dans les ménages étrangers que dans les ménages suisses (fig. 10). Les jeunes familles étrangères habitent plus souvent dans des

immeubles appartenant à des entreprises du bâtiment ou à des sociétés ou des fondations immobilières. Cela vaut plus particulièrement pour les ménages provenant d'Afrique et du sud-est de l'Europe.

Le recensement des logements fait état des **loyers** en montants absolus. Ces chiffres seuls sont peu significatifs sans mise en relation avec la taille des logements. C'est pourquoi la figure 10 commentée ci-après indique les loyers en francs par mètre carré de surface en 2000.

Le loyer moyen s'élevait à 13.30 Fr./m². Des différences sont certes sensibles entre les groupes étudiés, mais sans être très marquées. Ainsi la valeur était légèrement supérieure à la moyenne chez les jeunes gens seuls (14.60 Fr./m²) et légèrement inférieure chez les personnes âgées (12.00 Fr./m²). Les familles monoparentales se situent juste en dessous de la moyenne (13.00 Fr./m²), de même que les jeunes familles (12.70 Fr./m²).

Dans tous les groupes, les ménages étrangers paient des loyers par mètre carré plus élevé que les ménages suisses. Toutefois, ces différences ne sont pas importantes non plus, ce qui se traduit par des moyennes très proches (ménages suisses: 13.10 Fr./m²; ménages étrangers: 13.70 Fr./m²). Au sein du groupe des ménages étrangers, les différences sont cependant plus nettes: les ménages originaires d'Europe centrale et occidentale paient les loyers les plus élevés (15.40 Fr./m²). Les loyers des ménages asiatiques (14.70 Fr./m²) et africains (14.60 Fr./m²) sont relativement proches de cette valeur et restent supérieurs à la moyenne, alors que les ménages du sud-ouest de l'Europe profitent de loyers inférieurs à la moyenne (12.70 Fr./m²). L'on est tenté de conclure que ces écarts entre les nationalités dépendent des différences des ménages en termes de ressources et de conditions de séjour.

Il existe des indications sur les loyers provenant de recensements antérieurs, mais ceux-ci ne tiennent pas compte du renchérissement et ne peuvent donc pas être comparés directement. Cependant, il reste possible de commenter les différences entre les groupes étudiés lors des différentes enquêtes. Dans l'ensemble, très peu de changements sont intervenus à cet égard. L'on peut ainsi conclure que les différences constatées au niveau des loyers sont restées stables au cours du temps.

4. Modifications des conditions de logement

Les données de l'Office fédéral de la statistique permettent d'analyser l'évolution au cours du temps. Ce chapitre présente quelques-uns des résultats de tels travaux. Afin de maintenir l'explication dans un certain cadre, le texte se concentre ici également sur une sélection de points de vue. Les résultats détaillés peuvent être consultés dans Brunner/Farago 2005.

Cette partie aborde la taille des immeubles (nombre d'unités de logement), l'utilisation de l'espace (surface de logement en mètre carré par personne) ainsi que le loyer (francs par mètre carré de surface du logement). La figure 11 inclut les données des années 1980 et 2000. Aucune indication sur la surface des logements ne sont disponibles pour les années de recensement antérieures à 1980. La ligne supérieure (fig. 11) montre les valeurs moyennes de l'ensemble des ménages pour les années de recensement 1980 et 2000. Ce sont les valeurs de référence pour l'évaluation de la situation de nos groupes étudiés. Afin de clarifier l'image, cette évaluation est effectuée de manière qualitative. Elle se fonde cependant sur une comparaison systématique des valeurs moyennes correspondantes avec la moyenne globale:

- **fortement en dessus de la moyenne:** la valeur est supérieure à la moyenne globale, l'écart représente plus de la moitié de la différence des deux valeurs.
- **en dessus de la moyenne:** la valeur est supérieure à la moyenne globale, l'écart représente moins de la moitié de la différence des deux valeurs.
- **moyenne:** la valeur est égale ou très proche de la moyenne globale.
- **en dessous de la moyenne:** la valeur est inférieure à la moyenne globale, l'écart représente moins de la moitié de la différence des deux valeurs.
- **fortement en dessous de la moyenne:** la valeur est inférieure à la moyenne globale, l'écart représente plus de la moitié de la différence des deux valeurs.

La comparaison a été réalisée systématiquement et position après position pour les années de recensement respectives. La figure 11 permet ainsi d'émettre des conclusions sur la position relative des groupes étudiés dans les dimensions choisies ainsi que leur évolution durant la période considérée.

Fig. 11: Conditions de logement 1980 et 2000

	<div><div><div>↑</div>fortement en dessus de la moyenne</div><div><div>↗</div>en dessus de le moyenne</div><div><div>→</div>moyenne</div><div><div>↘</div>en dessous de la moyenne</div><div><div>↓</div>fortement en dessous de la moyenne</div></div>					
	Nombre d'unités de logement		Surface de logement en m ² par personne		Loyers en francs par m ²	
	1980	2000	1980	2000	1980	2000
Moyen total	9,3	8,5	34,0	43,6	6,0	13,3
Monoparental	↘	↘	↘	↘	↗	↗
Suisses	↘	↘	↗	↘	↗	↗
Etrangers	↘	↓	↘	↓	↘	↘
Jeunes familles	↘	↘	↘	↓	↗	↗
Suisses	↗	↗	↘	↓	↗	↗
Etrangers	↘	↘	↓	↓	↗	↗
Jeunes gens seuls	↘	↘	↑	↑	↓	↓
Suisses	↘	↘	↑	↑	↓	↘
Etrangers	↓	↓	↗	↑	↓	↓
Personnes âgées	↗	↘	↑	↑	↗	↑
Suisses	↗	↘	↑	↑	↗	↑
Etrangers	↘	↓	↑	↑	↘	↗
Suisse	↗	↗	↘	↘	↗	↗
Etranger	↘	↘	↘	↓	↘	↘
Europe centrale et de l'ouest	↘	↘	↗	↗	↓	↓
Europe du sud-ouest	↘	↘	↓	↓	↗	↗
Ex-Yougoslavie/Turquie	↘	↘	↓	↓	↗	↗
Afrique	↓	↓	↘	↓	↓	↓
Asie	↓	↓	↘	↓	↓	↓

Les résultats sont d'abord discutés pour chacun des groupes étudiés; ils sont ensuite comparés par nationalités.

Familles monoparentales

Les conditions de logement des ménages monoparentaux sont défavorables à deux égards: ils habitent des immeubles contenant davantage de logements et leur surface de logement par occupant est plus faible. En revanche, ils paient des loyers relativement bas. La situation des ménages étrangers s'est plutôt détériorée au cours des vingt dernières années, en comparaison avec la moyenne. Celle des ménages suisses est restée généralement stable, à une exception: en 2000, en comparaison avec 1980, ils étaient plus nombreux que la moyenne à habiter des immeubles plus petits.

Jeunes familles

La situation des jeunes familles est largement identique à celle des familles monoparentales. Il faut relever que les jeunes familles disposent de sensiblement moins de surface de logement. Cela pourrait provenir du nombre plus important de personnes par ménage. Les jeunes familles étrangères habitent dans des immeubles plutôt plus grands que les familles suisses.

Jeunes gens seuls

Ce groupe affiche des différences importantes selon la dimension considérée: les jeunes gens seuls habitent plus souvent dans de grands immeubles et paient des loyers supérieurs à la moyenne, mais ils disposent aussi de surfaces de logement plus élevées. Les différences sont imperceptibles entre les ménages suisses et étrangers. Ce profil constant durant la période considérée pourrait dépendre de la spécificité des ménages en question, qui ne peuvent, par ex., réaliser aucune économie sur l'utilisation de l'espace par la réunion de plusieurs personnes. L'unité de l'image doit en outre être considérée à la lumière du fait que ce groupe est le plus homogène de tous par sa composition (notamment taille du ménage et âge).

Personnes âgées

Pour deux des trois dimensions, l'utilisation de l'espace et le loyer, la situation des personnes âgées est meilleure que la moyenne. En comparaison, ils disposent de beaucoup de place à des prix avantageux. En revanche, ils habitent souvent dans de grands immeubles, une tendance qui s'accroît depuis 20 ans. Les ménages étrangers habitent dans des immeubles plus grands que les ménages suisses. Les avantages des personnes âgées sont les plus nets en termes de surface de logement et de loyer.

Nationalités

Les ménages étrangers affichent des valeurs généralement défavorables dans les dimensions étudiées. Cette situation n'a pas changé pendant la période considérée. Une analyse plus précise révèle toutefois des différences: les ménages d'Europe centrale et occidentale (Allemagne, France, Autriche, Grande-Bretagne) ont des valeurs élevées d'utilisation de l'espace, ceux du sud de l'Europe ont des loyers plus modérés. Les ménages d'Afrique et d'Asie sont en revanche défavorisés à presque tous les égards. Ce fait semble dû à une combinaison de facteurs, liés notamment à la taille et à la composition des ménages, à la situation professionnelle et économique ainsi qu'à la durée et au type du séjour.

5. Conclusion

Le présent chapitre récapitule les interrogations du premier chapitre et y répond brièvement, sur la base des analyses des données.

Dans quelle mesure la surface des logements des ménages, et donc l'occupation de l'espace, a-t-elle crû, et quels groupes en ont le plus profité?

L'espace à disposition a continuellement augmenté depuis 1980, de 34,0 à 43,6 m² par personne, soit de près de 30%. Presque tous les types de ménage et les groupes de pays ont profité de cette hausse. Ainsi, les positions relatives sont restées en majeure partie inchangées. Les ménages de personnes âgées et de jeunes gens seuls bénéficient d'une surface largement supérieure à la moyenne, alors que la plupart des ménages étrangers (à l'exception de la majorité de ceux d'Europe centrale et occidentale) doivent toujours se contenter de sensiblement moins.

Qui dispose aujourd'hui de la propriété du logement, qui a perdu des parts?

Ce sont surtout les ménages suisses, qui habitent leur propre logement, et où les ménages de personnes âgées sont largement surreprésentés. Tous les groupes étudiés ont profité de la progression du taux de propriété du logement, qui passa de 20,0% environ en 1970 à 34,6%. Les taux de croissance les plus importants sont constatés parmi les jeunes familles, les jeunes gens seuls et les ménages étrangers; il s'agit cependant de groupes dont le taux de propriété reste relativement bas.

Les écarts de loyers entre groupes ont-ils plutôt augmenté ou diminué?

Les loyers par mètre carré de logement varient. Ces différences sont restées généralement stable pendant la période considérée. Les loyers des personnes âgées sont plutôt inférieurs à la moyenne, tandis que ceux des jeunes gens seuls sont relativement élevés. Les ménages étrangers paient des loyers plus élevés que les ménages suisses. Les différences entre nationalités étrangères sont marquantes.

Perçoit-on des signes de désavantages persistants de certains groupes au niveau des conditions de logement?

Les dimensions des conditions de logement analysées ici sont très différenciées selon les groupes étudiés. Mais un examen global ne révèle guère de groupes ré-

unissant tous les aspects désavantageux, à l'exception des ménages d'étrangers ayant immigré au cours des vingt dernières années (des Balkans, d'Asie ou d'Afrique). Les ménages d'Europe centrale, occidentale et du sud-ouest et suisses des différents groupes étudiés sont désavantagés à certains égards, mais pas du tout à d'autres. Ainsi, les familles monoparentales disposent certes de moins de surface par personne que la moyenne et leurs loyers au mètre carré de logement sont proches de la moyenne générale, mais leur taux de propriété du logement est relativement élevé.

Appendice

Concepts et définitions

Nous donnons ci-après les concepts et les définitions qui ont été utilisés dans le cadre du recensement fédéral de la population 2000 et sur lesquels repose la présente publication. Ils servent en outre de base à toutes les exploitations des données du recensement par l'Office fédéral de la statistique.

Signalons en outre que les caractères relevés sur les bâtiments (époque de construction, de rénovation, type de propriétaire, etc.) ont également été attribués aux logements faisant partie dudit bâtiment.

1. Bâtiments

Le recensement des bâtiments et des logements qui a été effectué dans le cadre du recensement de la population ne porte pas sur tous les bâtiments. Il ne retient en effet que les bâtiments contenant des locaux destinés à l'habitation ou habités à la date du relevé. Par **bâtiment** au sens du recensement, on entend toute construction indépendante ou séparée d'une autre par un mur pare-feu et habitée ou habitable le jour de référence. Les bâtiments inhabités le jour de référence ne sont recensés que s'ils sont aménagés pour être habités durablement. Ne sont en particulier pas pris en compte: les bâtiments administratifs, artisanaux ou commerciaux, les bâtiments à usage culturel, les usines, les entrepôts, les garages, les bâtiments de culte, les écoles, les halles de sport et de gymnastique, les piscines couvertes, les bâtiments d'exploitation des fermes à condition de ne pas contenir au moment du recensement un logement habité temporairement ou non occupé.

1.1 Epoque de construction

Epoque à laquelle le bâtiment a été construit, sans considération des transformations qui ont pu être effectuées ultérieurement.

1.2 Agents énergétiques

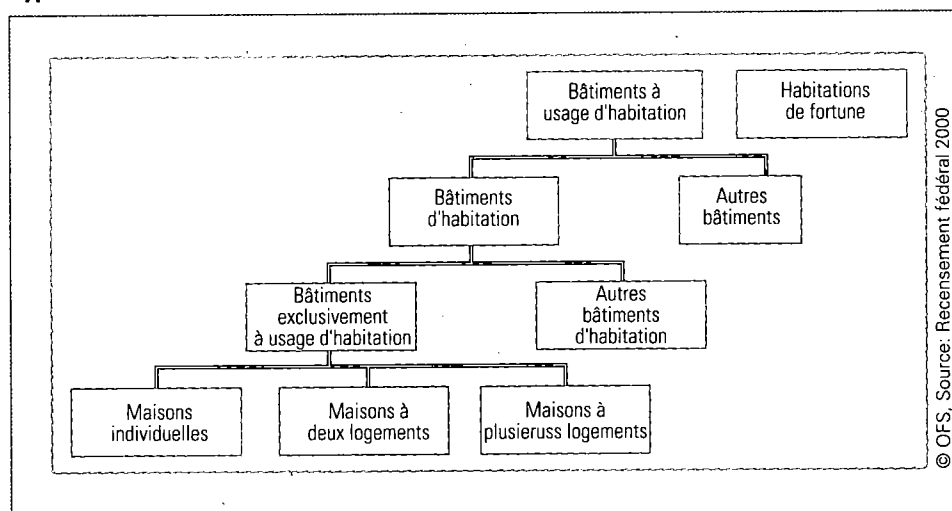
Il s'agissait d'indiquer les agents énergétiques utilisés pour le chauffage, mais également pour la production d'eau chaude. La rubrique «Autres» comprend essentiellement les centrales à cycle combiné pour le chauffage d'îlot.

1.3 Type de bâtiment

On distingue les types de bâtiment suivants (voir aussi le schéma ci-après):

- Bâtiments exclusivement à usage d'habitation: bâtiments qui abritent uniquement des logements. Ils se subdivisent en trois catégories:
 - Maisons individuelles: bâtiments exclusivement à usage d'habitation qui abritent une seule unité-logement.
 - Maisons à deux logements: bâtiments exclusivement à usage d'habitation qui abritent deux unités-logement.
 - Maisons à plusieurs logements: bâtiments exclusivement à usage d'habitation qui abritent trois unités-logement ou plus.
- Autres bâtiments d'habitation: bâtiments utilisés principalement à des fins d'habitation.
- Autres bâtiments: bâtiments servant uniquement d'habitation à des ménages collectifs (hôtels, hôpitaux, couvents, etc.) et bâtiments destinés principalement à d'autres usages que l'habitation (usines, bâtiments administratifs, écoles, etc.) à condition qu'ils soient habités ou comprennent au moins un logement habité temporairement ou non occupé.
- Les bâtiments d'habitation réunissent les bâtiments exclusivement à usage d'habitation et les autres bâtiments d'habitation.
- Les habitations de fortune constituent une catégorie à part et ne sont pas comprises dans l'effectif global des bâtiments; elles ne sont recensées que si elles sont occupées.

Types de bâtiment



1.4 Type de propriétaire

Dans le cas de propriété par étage, un même bâtiment peut appartenir à différents types de propriétaires. On n'a alors retenu que le genre de propriétaire à qui appartiennent la majorité des logements.

1.5 Nombre d'étages

Il est tenu compte du rez-de-chaussée pour calculer le nombre d'étages. Les sous-sols et les combles ne sont pris en considération que s'ils sont aménagés pour un usage d'habitation (même partiellement). Les caves, par contre, ne sont pas incluses.

1.6 Type de chauffage

Moyen de chauffage principal du bâtiment.

1.7 Epoque de rénovation

Est considérée comme une rénovation toute modification ou transformation ayant sensiblement augmenté la valeur du bâtiment concerné. Seules ont été prises en considération les rénovations effectuées après 1970.

1.8 Fourniture d'eau chaude

On considère qu'un bâtiment est équipé d'une installation de fourniture d'eau chaude si la majorité des logements en sont pourvus.

2. Logements

La notion de logement, au sens donné dans cette statistique, comporte quelques restrictions. On entend par unité-logement l'ensemble des pièces servant d'habitation à un ménage privé à la date du recensement. Sont par conséquent exclues les unités-logement qui ne sont pas utilisées à des fins d'habitation (bureaux, cabinets médicaux, études d'avocat, etc.). N'ont pas été retenus comme unités-logement, les locaux occupés par des ménages collectifs, ainsi que ceux d'habitations provisoires ou mobiles.

On nomme logement, toute unité-logement comportant une cuisine ou une cuisinette (y c. les maisons individuelles).

Si un ménage occupe plusieurs logements situés dans un même bâtiment, ceux-ci sont réunis en un seul logement pour éviter des distorsions dans le calcul de la densité d'occupation par logement. Ce sont donc les logements ainsi fusionnés qui figurent dans les tableaux que nous publions.

2.1 Statut d'occupation

Ce terme désigne les conditions auxquelles un ménage privé occupe son logement. Seuls les logements occupés sont exploités selon ce caractère.

Le terme de «propriété par étage» se rapporte uniquement aux logements achetés et habités par leur propriétaire, non aux logements en propriété par étage loués à d'autres personnes.

Le terme de «coopérateur» désigne les membres d'une société coopérative de construction et d'habitation qui habitent un logement de cette société.

Les logements de service sont des logements qu'un employeur met à la disposition de ses employés et que ces derniers peuvent ou doivent habiter en vertu d'un contrat de travail. Les logements de concierge entrent dans cette catégorie.

Les logements gratuits sont des logements mis à disposition gratuitement par une personne autre que l'employeur (p. ex. un parent).

Quand nous parlons de copropriétaires, nous entendons les copropriétaires d'une maison qui habitent eux-mêmes un logement de cette maison.

Le taux des logements occupés par leur propriétaire est égal au nombre de logements occupés par leur propriétaire rapporté au nombre de logements occupés en permanence.

2.2 Logements occupés

Sont considérés comme occupés tous les logements qui sont occupés en permanence par un ménage privé. Pour déterminer le nombre de logements occupés, il faut tenir compte du fait que beaucoup de personnes disposent de plus d'un domicile en Suisse. C'est pourquoi le recensement 2000, comme celui de 1990, établit une distinction entre le domicile économique et le domicile civil.

- Le domicile économique d'une personne est la commune où elle réside la plus grande partie de la semaine, dont elle utilise les infrastructures et d'où elle se rend au travail ou à l'école.
- Le domicile civil d'une personne est la commune où elle a déposé ses papiers, où elle paie ses impôts et où elle exerce ses droits politiques. Si la personne est de nationalité étrangère, c'est la commune qui lui a délivré son permis.

2.3 Surface du logement

La surface du logement équivaut à la somme des surfaces de toutes les pièces, cuisines, cuisinettes, salles de bains, toilettes, réduits, corridors, vérandas, etc. Ne sont pas pris en compte les pièces d'habitation indépendantes (p. ex., les mansardes), les terrasses, les balcons ouverts, les caves et les combles non habitables. Il n'a probablement pas toujours été possible de calculer exactement la surface. Une partie des valeurs relevées se fondent par conséquent sur des estimations. L'interprétation de ces résultats requiert donc une certaine prudence.

2.4 Cuisine

La cuisine doit mesurer 4 m² au minimum. Les installations fixes, plus petites, destinées à la préparation des repas et au lavage de la vaisselle sont comptées

comme cuisinettes. Ce caractère n'a pas été relevé comme indicateur de confort; il sert à définir la catégorie «logements» (unités-logement comprenant une cuisine ou une cuisinette).

2.5 Loyer

Seuls ont été relevés les loyers des logements et des maisons individuelles loués, non meublés et non rattachés à une entreprise agricole ou industrielle. Les loyers perçus pour des pièces d'habitation indépendantes n'ont pas été pris en considération. Il n'a pas été possible de déterminer le loyer de tous les logements en location (logements de locataires ou de coopérateurs), mais nous disposons des données de 86% d'entre eux. Les valeurs indiquées sont les loyers mensuels nets, sans les charges pour le chauffage, l'eau chaude et un éventuel garage. Pour les logements de coopérateurs, aucun rabais ou ristourne n'a été déduit et les acomptes sur les parts sociales n'ont pas été considérés. Le loyer par m² n'a pu être calculé que pour les logements de locataires et de coopérateurs ayant fourni des informations à la fois sur le loyer et sur la surface du logement (75% des logements en location).

2.6 Logements non occupés

Les logements non occupés sont des logements ou des maisons individuelles habitables, destinés à être vendus ou à être loués de façon durable, mais qui étaient inoccupés au moment du recensement. Ils incluent les logements inoccupés qui ne sont pas mis sur le marché et les logements loués ou vendus mais pas encore occupés au moment du recensement. Les logements non occupés pour d'autres raisons (dont l'occupant est, p. ex., hospitalisé durant une longue période) entrent également dans cette catégorie.

2.7 Logements habités temporairement

Sont considérés comme des logements habités temporairement les logements et les maisons individuelles qui ne servent pas d'habitation permanente, à savoir:

- les logements ou maisons de vacances ou de week-end utilisés par le propriétaire lui-même ou loués pour une durée plus ou moins longue;
- les logements dans les appart'hôtels sans services hôteliers;
- les logements qu'une entreprise met à la disposition de ses employés (cadres, stagiaires, etc.) pour un temps limité.

Lors de l'exploitation des résultats du recensement, on a attribué à la catégorie des «logements habités temporairement» les logements qui ont été déclarés comme tels dans le cadre du recensement des bâtiments et des logements. Les logements pour lesquels un nom d'occupant a été indiqué mais qui n'ont pas pu être liés à un ménage (sur la base du recensement des personnes) ont également été considérés comme des logements habités temporairement. On a en effet sup-

posé que ces logements étaient loués, mais qu'ils n'étaient pas utilisés comme résidence principale au moment du recensement.

Les logements habités temporairement paraissent nombreux surtout dans les communes urbaines. Cela peut être dû au fait qu'un certain nombre de ménages n'ont pas pu être liés à un logement en raison d'imprécisions ou d'incohérences dans les adresses indiquées sur les questionnaires individuels et les bordereaux de maison. Ces logements, comme nous l'avons dit plus haut, ont été considérés comme des logements habités temporairement, bien qu'une partie d'entre eux soient peut-être habités en permanence. D'autre part, on ne peut pas exclure que des logements soient habités par des personnes (p. ex. des étudiants) qui ne sont pas annoncées au contrôle de l'habitant ou qui se sont annoncées avec une autre adresse. Ces personnes n'ont pas pu être recensées au lieu où elles habitent et par conséquent le lien entre elles et leur logement n'a pas pu être établi.

Dans quelques rares communes touristiques des cantons de Berne et du Valais et dans la plupart des communes du canton du Tessin, les logements habités temporairement paraissent peu nombreux. Vu le nombre élevé de logements non occupés dans ces communes, on peut supposer qu'une partie d'entre eux étaient en réalité habités temporairement. Dans la grande majorité des communes, surtout dans les zones rurales et dans les régions touristiques, le nombre de logements habités temporairement ne donne lieu à aucune remarque particulière.

2.8 Nombre de pièces

Sont considérées comme des pièces les locaux tels que les salles de séjour, les chambres à coucher, les chambres d'enfants, etc. qui constituent l'unité d'habitation du logement. Les pièces d'habitation indépendantes situées hors du logement ne sont pas prises en considération. Les cuisines, cuisinettes, salles de bains, toilettes, réduits, corridors, vérandas, etc. ne sont pas comptés comme des pièces. Les demi-pièces ne sont pas prises en considération.

2.9 Nombre de pièces d'habitation indépendantes

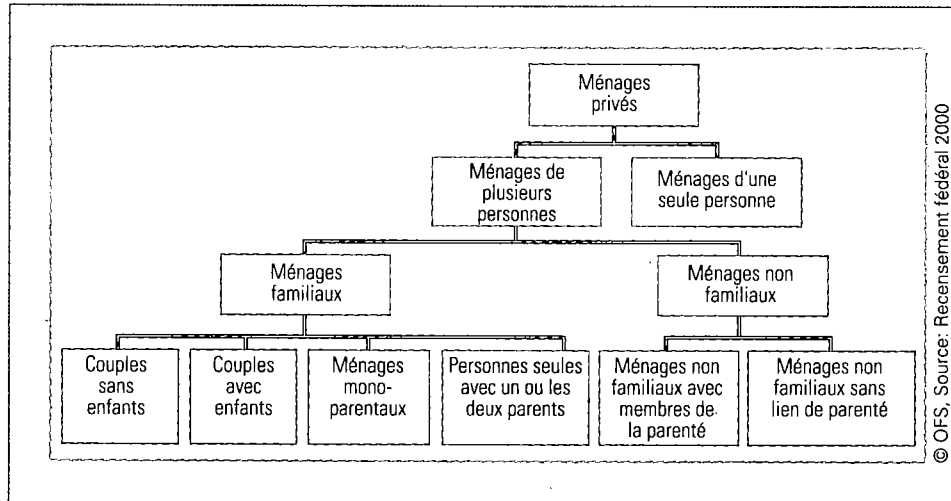
Les pièces d'habitation indépendantes sont des pièces qui font partie du logement tout en étant à l'extérieur de celui-ci (p. ex. mansardes). Comme nous l'avons précisé, nous n'en tenons pas compte dans le calcul du nombre de pièces.

3. Conditions d'habitation

3.1 Ménages

Les ménages sont répartis en deux grandes catégories : les ménages privés et les ménages collectifs. En relation avec les bâtiments et les logements, la notion de «type de ménage» se réfère uniquement aux ménages privés.

Types de ménages privés



Ménages privés

Un ménage privé est constitué de toutes les personnes vivant dans le même logement. Il se compose ainsi des membres d'une famille et de toutes les autres personnes qui habitent chez elle (employés de maison, auxiliaires, pensionnaires, hôtes permanents, aide-soignantes). Les personnes qui ne sont pas parentes mais qui vivent dans le même logement constituent aussi un seul et même ménage privé. De même, une personne qui vit seule dans un logement forme un ménage privé (un ménage dit d'une personne).

Jusqu'au recensement de 1990, les sous-locataires constituaient un ménage privé à part. Ce n'est plus le cas en 2000: ils font partie du ménage du détenteur du logement (voir définition correspondante).

Si un ménage occupe plusieurs logements situés dans un même bâtiment, ceux-ci sont réunis en un logement fusionné (voir définition «logement»).

- Depuis 1990, les ménages d'une personne ne font plus partie des ménages non familiaux, contrairement aux recensements antérieurs, mais constituent une catégorie à part.
- Un ménage familial comprend au moins un noyau familial, c'est-à-dire un couple ou un chef de ménage (personne seule) avec enfant/s, ou avec son père et/ou sa mère.
- Les couples non mariés sont des couples qui ont déclaré, dans leurs bulletins individuels, vivre en union libre.
- Un ménage composé de frères et sœurs est un ménage non familial au sens du recensement.
- Parmi les ménages non familiaux figurent également les couples de personnes du même sexe (avec ou sans autre personne)¹.

- Enfin, les ménages familiaux et les ménages non familiaux avec membres de la parenté peuvent encore se subdiviser selon qu'ils comptent ou non d'autres personnes.

3.2 Habitants

Lorsque que le nombre d'habitants apparaît en combinaison avec des caractéristiques du bâtiment, il exclut les sans-abris ainsi que les personnes n'ayant pu être liées à un bâtiment. Lorsqu'il est combiné avec des caractéristiques du logement, les ménages collectifs en sont exclus. Par conséquent, le nombre d'habitants ne correspond dans aucun des deux cas à la population résidente.

3.3 Catégorie socioprofessionnelle du détenteur du logement

Les catégories ont été formées à partir des informations sur la situation dans la vie active, la situation dans la profession, l'activité professionnelle et le niveau le plus élevé de formation achevée.

3.4 Densité d'occupation par pièce et densité d'occupation par logement

Deux indicateurs servent à mesurer la densité d'occupation : la densité d'occupation par pièce et la densité d'occupation par logement, qui donnent respectivement le nombre moyen d'occupants par pièce et par logement.

Si l'on croise la densité d'occupation par pièce avec le nombre de pièces, on confronte en réalité deux notions un peu différentes. Certains résultats concernant principalement de petits logements paraissent étranges voire erronés, comme p. ex. des logements d'une pièce avec de 0,41 à 0,5 personne par pièce. Or, il s'agit tout simplement de logements d'une pièce qui comprennent une ou plusieurs pièces d'habitation indépendantes, qui sont prises en compte dans le calcul de la densité d'occupation. En effet, le calcul de la densité d'occupation par pièce inclut aussi les pièces d'habitation indépendantes, alors que la taille du logement se réfère uniquement aux pièces contiguës.

3.5 Détenteur du logement

Par définition, les logements occupés ne le sont que par des ménages privés. Les locaux occupés par des ménages collectifs n'entrent pas dans la catégorie des logements. Par détenteur du logement, on entend la personne de référence du ménage qui y habite.

¹ Compte tenu de l'évolution de la société, ces ménages devraient être classés parmi les ménages familiaux. Cela n'a toutefois pas été possible en 2000, car la comparabilité avec les recensements précédents n'aurait pas été assurée.

Liste de littérature

Arend, Michal u.a. 1990. Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt. Schriftenreihe Wohnungswesen 45. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.

Bundesamt für Statistik 2004. Eidgenössische Volkszählung 2000. Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse. Neuchâtel.

Gerheuser, Frohmüt W. 2004. Wohnversorgung und Wohnverhältnisse. Entwicklungen 1990-2000. Neuchâtel: Bundesamt für Statistik.

Rapports complets et détaillés

Brunner, Beat und Farago, Peter 2005. Wohnverhältnisse in der Schweiz 1970 bis 2000. Ein Vergleich ausgewählter Haushaltstypen und Ländergruppen. Bundesamt für Wohnungswesen: <http://www.bwo.admin.ch/forschung>

Schulz, Hans-Rudolf und Würmli, Peter 2005. Miete und Eigentum. Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000. Bundesamt für Wohnungswesen: <http://www.bwo.admin.ch/forschung>

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.042 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	N° de commande	725.045 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° de commande	725.053 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentums- förderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften «Formular für die Berechnung»)	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f

Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f
Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	71	2001	Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug	49 Seiten	Fr. 7.50	Bestell-Nummer	725.071 d
Volume	71	2001	La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement	49 pages	Fr. 7.50	N° de commande	725.071 f
Band	72	2001	Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer	725.072 d
Volume	72	2001	L'aide au loyer Principes et modèles de solution	78 pages	Fr. 11.70	N° de commande	725.072 f
Band	73	2001	Mietbelastungen und Wohnverhältnisse Ergebnisse der eidg. Verbrauchserhebung 1998 Frohmut W. Gerheuser	133 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.073 d
Volume	73	2001	Charges locatives et conditions de logement / Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 Frohmut W. Gerheuser	134 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.073 f
Band	74	2004	Neue Wege im genossenschaftlichen Wohnungsbau Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 Seiten	Fr. 11.70	Bestell-Nummer	725.074 d
Volume	74	2004	Innovation dans le secteur des coopératives de logement Joris E. Van Wezemaal, Andreas Huber	77 pages	Fr. 10.70	N° de commande	725.074 f
Band	75	2005	Wohnen 2000 – Detailauswertung der Gebäude- und Wohnungserhebung	70 Seiten	Fr. 10.50	Bestell-Nummer	725.075 d
Volume	75	2005	Logement 2000 – Etude détaillée du recensement des bâtiments et des logements	70 pages	Fr. 10.50	N° de commande	725.075 f

**Arbeitsberichte
Wohnungswesen**

**Rapports de travail
sur le logement**

**Rapporti di lavoro
sull'abitazione**

Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	N° de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen – billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt-und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f