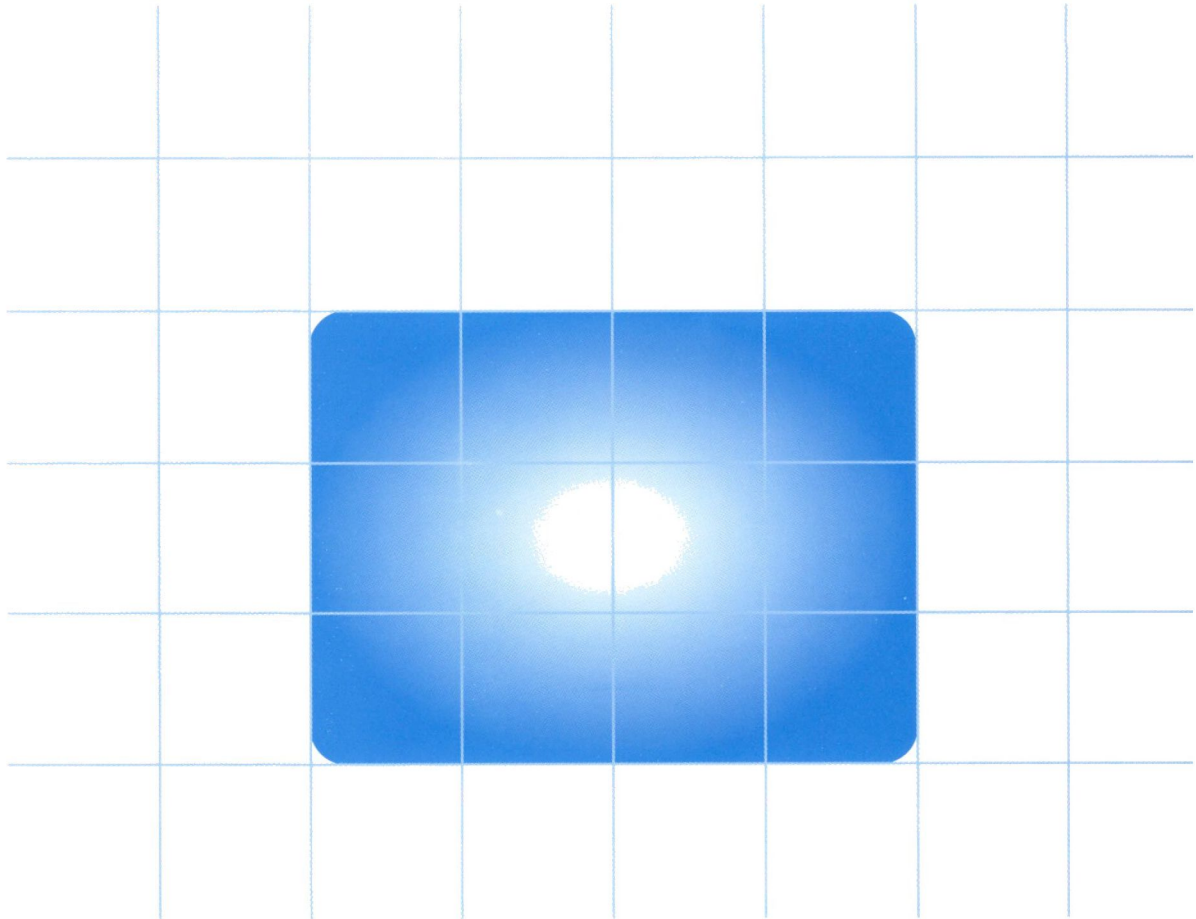


Charges locatives et conditions de logement

Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998
Frohmut W. Gerheuser



Volume 73
Bulletin du logement

Charges locatives et conditions de logement

Résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998
Frohmut W. Gerheuser

Editeur: Office fédéral du logement (OFL)
Storchengasse 6, 2540 Granges

Copyright: © 2001 by Office fédéral du logement, Granges
Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction
partielle n'est autorisée qu'avec l'indication des
sources.

Diffusion: OFCL / EDMZ, 3003 Berne, www.admin.ch/edmz

N° de commande: 725.073 f (édition allemande 725.073 d)

Avant-Propos

Pour la première fois depuis 1990, l'Office fédéral de la statistique a mené en 1998 une nouvelle enquête fédérale sur la consommation. Les données recueillies ont avant tout servi à la reconstitution du panier-type pour la révision de l'indice suisse des prix à la consommation de 2000, mais elles constituent la seule source d'informations fiables sur les revenus et les dépenses de logement permettant d'évaluer les charges de loyer des différentes catégories de ménages. De plus, l'interprétation des résultats de 1990¹ permet de suivre les évolutions qui ont eu lieu au cours des dernières années. L'enquête supplémentaire sur les "conditions de vie", menée en complément de l'enquête sur la consommation, a révélé d'autres éléments sur plusieurs aspects intéressants de l'offre de logements, qui n'avaient été apportés par le recensement des bâtiments et des logements. Il n'a malheureusement pas été possible de publier ces informations plus tôt, les données corrigées des variations saisonnières n'étant disponibles que dans le courant de l'année 2000. Que l'Office fédéral de la statistique soit à cet égard remercié ici pour son aide et sa précieuse collaboration.

La première partie est consacrée aux charges de loyer et à leurs variations depuis 1990. On constate une plus grande concentration des charges de loyer dans la zone favorable qui se situe entre 10% et 25%, mais il reste un nombre élevé de ménages qui, ne disposant que de revenus modestes, doivent supporter de lourdes charges de loyer. On pourrait déjà utiliser ces résultats pour définir les groupes cibles visés par la nouvelle loi sur la promotion du logement (LPL).

¹ Loyer et revenu 1990 - 1992, Bulletin du logement, vol. 58, Berne 1995.

Dans la deuxième partie, on relativise la faiblesse notoire du taux de logements en propriété en Suisse. La part des propriétaires augmente et passe de 31% (1990) à plus de 36% si on y intègre les ménages locataires qui possèdent une résidence secondaire ou qui sont propriétaires d'un ou de plusieurs logements qu'ils louent à d'autres. En outre, les données concernant le plus important groupe de propriétaires de logements locatifs, à savoir les particuliers, auraient besoin d'être précisées.

Enfin, la troisième partie montre que les résultats de l'enquête supplémentaire sur les "conditions de vie" confirment des informations déjà obtenues à la suite de différentes enquêtes et indiquant que, dans l'ensemble, les conditions de vie sont plutôt bonnes et que les habitants sont satisfaits. Les données sur l'équipement des logements sont par ailleurs intéressantes tandis que celles sur les surfaces habitables doivent être prises avec précaution. Il reste à espérer que le recensement des bâtiments et des logements de l'année dernière va fournir des informations fiables.

Granges, Octobre 2001

Office fédéral du logement

Table des matières

| | | |
|-------------------|---|----------|
| | Résumé | 1 |
| | 1. Vue d'ensemble | 5 |
| Partie I | Charges locatives | |
| | 2. Introduction | 9 |
| | 3. Loyers | 11 |
| | 4. Revenus des ménages locataires | 26 |
| | 5. Charges locatives des ménages | 37 |
| | 6. Résumé de la partie I | 56 |
| Partie II | Taux élargi de logements en propriété | |
| | 7. Introduction | 57 |
| | 8. Résidences secondaires et propriétaires de résidences secondaires | 58 |
| | 9. Propriétaires privés de logements en location | 70 |
| | 10. Taux élargi de logements en propriété | 77 |
| | 11. Résumé de la partie II | 79 |
| Partie III | Conditions de logement et niveau de satisfaction | |
| | 12. Introduction | 81 |
| | 13. Eléments du logement | 83 |
| | 14. Satisfaction à l'égard du logement | 102 |
| | 15. Relations entre les caractéristiques du logement et le niveau de satisfaction | 110 |
| | Annexe méthodologique | |
| | 16. Base de données et procédé | 117 |
| | 17. Liste des illustrations et tableaux | 120 |

Résumé

Le rapport contient les résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 et de l'enquête complémentaire sur les "conditions de vie" relatifs aux trois thèmes charges locatives, taux élargi de logements en propriété, conditions de logement et niveau de satisfaction. L'appréciation de l'évolution au cours du temps est basée sur l'enquête sur la consommation de 1990 et sur le microrecensement de 1986.

I. Charges locatives

Les charges locatives sont ici le résultat du rapport entre le loyer net, resp. brut, et le revenu brut des ménages.

Les charges locatives moyennes n'ont que très peu varié entre 1990 et 1998, ceci bien que les loyers (+26%) aient progressé en moyenne plus rapidement que les revenus des ménages locataires (+20%). En 1998, la charge locative nette s'élevait en moyenne à 17,3% et la charge locative brute à 19,6%. En 1990, ces valeurs étaient de 16,9 et 19,4% respectivement.

Ces variations minimes sont dues aux deux phénomènes suivants:

- La hausse des prix a pénalisé surtout les logements bon marché à moins de 800 francs de loyer, probablement à la suite de rénovations.
- Les bas revenus des rentiers ont connu une augmentation supérieure à la moyenne, sans doute en raison de la révision de l'AVS et de la hausse des rentes LPP.

Les charges locatives se sont donc concentrées davantage dans le secteur central des 10 à 25%. Le recul a été plus particulièrement sensible dans la part des ménages à basse et à très haute charge locative.

Mais il reste encore un grand nombre de ménages portant de lourdes charges locatives en raison de leurs bas revenus. Ainsi, en 1998, 11% des ménages locataires et coopérateurs supportaient une charge locative de 25 à 35% et 4% d'entre eux une charge plus lourde encore. En termes de charge locative brute, ces taux s'élèvent respectivement à 15 et 7%. En chiffres absolus, cela représente 320'000 ménages avec une charge locative brute de 25 à 35% et env. 140'000 ménages avec une charge locative brute de plus de 35%. On trouve

toujours parmi ceux-ci une grande part de ménages de rentiers et un nombre croissant de familles monoparentales.

Les charges locatives moyennes dans les logements en coopérative se situent au même niveau que dans les autres groupes. Le niveau de prix y est certes sensiblement inférieur, mais le niveau de revenu de leurs habitants l'est également dans la même mesure. Les logements en coopérative remplissent ainsi une importante fonction d'allègement pour le marché libre du logement.

II. Taux élargi de logements en propriété

La proportion relativement faible de logements en propriété en Suisse s'élève dès que l'on tient compte des ménages de locataires possédant une résidence secondaire ou d'autres logements en location. Le taux de logements en propriété progresse ainsi de 5 à 6 points de pourcentage, ceci pour moitié sous l'influence des résidences secondaires et pour moitié sous celle des propriétés en location. De telle sorte que 36 à 37% des ménages sont des propriétaires de logement. Le cas particulier des ménages étrangers possédant une "résidence secondaire" à l'étranger n'a pas été pris en compte.

Propriétaires de résidences secondaires

En Suisse, un ménage sur neuf dispose d'une résidence secondaire, ce qui représente quelque 340 000 ménages. Plus de 80% des résidences secondaires sont la propriété de ces ménages, un sixième d'entre elles sont louées à l'année. Les propriétaires de résidences secondaires sont presque tous de nationalité suisse.

Sur le total de 280 000 propriétaires de résidences secondaires, plus des trois quarts sont des Suisses. Près d'un quart sont des étrangers possédant une "résidence secondaire" à l'étranger, sans doute dans leur pays d'origine. C'est pourquoi ce groupe particulier n'est pas inclus dans le taux élargi de logements en propriété.

En tout 7% des ménages suisses sont propriétaires d'une résidence secondaire, 4% des ménages locataires et 12% des ménages propriétaires. C'est ainsi que près de la moitié de tous les propriétaires suisses de résidences secondaires sont locataires de leur résidence principale. Ils représentent quelque 3% de l'ensemble des ménages privés.

Propriétaires privés de logements en location

En tout 9% des ménages privés, soit 280 000 ménages, sont propriétaires d'un ou de plusieurs logements en location. Ils forment 4% des ménages locataires et 20% des ménages propriétaires.

Les bailleurs privés sont presque uniquement de nationalité suisse. Ils sont en majorité plus âgés et disposent de revenus supérieurs. Trois quarts d'entre eux habitent dans les zones rurales et les agglomérations de moyenne importance.

Aucune indication n'est disponible quant à l'importance de leurs propriétés immobilières respectives. Sur la base du recensement de 1990, on peut estimer qu'ils louent en moyenne quatre logements environ.

III. Conditions de logement et niveau de satisfaction

Equipped des logements

L'équipement des logements correspond au standard de vie élevé qui règne en Suisse. Les logements en propriété sont sensiblement plus vastes et dans l'ensemble mieux équipés. Un balcon ou une terrasse, des fenêtres à double vitrage et un débarras à la cave ou au grenier font aujourd'hui partie de l'équipement standard de presque tous les logements. Aucune relation n'apparaît entre les caractéristiques de l'équipement relevées et le degré de satisfaction.

Atteignabilité des services

Les principaux services sont bien atteignables dans tout le pays, soit à 10 minutes à pied au maximum pour 70 à 90% de la population. Dans les zones rurales, les distances sont légèrement plus élevées.

Désagréments causés par le bruit et la pollution de l'air

Au niveau national, 20% des membres de la population se sentent fortement affectés par le bruit du trafic routier, 10% par d'autres bruits et 14% par la pollution de l'air. La proportion des gens touchés est environ 50% plus élevée dans les grandes zones urbaines et atteint les limites inférieures dans les zones rurales, sans distinction perceptible entre locataires et propriétaires ou jeunes et vieux. Les différences les plus marquées entre la ville et la campagne apparaissent au niveau de la pollution de l'air.

Sécurité du logement et de l'environnement

En suisse, 95% des habitants se sentent en sécurité la nuit dans leur logement. Quatre cinquièmes estiment également que l'environnement de leur logement est sûr. Cette proportion tombe à 70% pour les plus de 65 ans et à 75% pour les étrangers. Dans les zones rurales, l'environnement du logement est jugé plus sûr que dans les agglomérations de grande et moyenne importance.

Aspects de l'intégration sociale

Les indications disponibles sur les activités de loisirs et la vie associative mettent en lumière certains aspects de l'intégration sociale des habitants. Une appréciation complète de leur intégration sociale n'est cependant pas possible sur cette base.

La grande majorité des habitants entretiennent des contacts réguliers avec des amis, des connaissances ou des collègues à travers leurs activités de loisirs. Seuls 1 à 2% des habitants âgés vivent très isolés.

Les associations semblent apporter une contribution importante à l'intégration des habitants. Elles atteignent quelque 50% de la population de toutes les couches et de tous les groupes d'âge et ce surtout en Suisse alémanique. Leur effet d'intégration est moindre dans les grandes villes, où la proportion d'étrangers est plus élevée et la fluctuation de la population relativement importante.

Niveau de satisfaction

La majeure partie des ménages, soit env. 90% des propriétaires et env. 75% des locataires, sont satisfaits de leur logement et de son environnement. Le logement est un peu mieux apprécié que son environnement. Dans les grandes villes, le niveau de satisfaction indiqué est plus bas qu'en zone rurale, et ceci indépendamment du fait que le bailleur soit un privé, une coopérative ou une quelconque autre personne.

Les critiques des ménages locataires concernent notamment l'équipement des bâtiments, le coût du logement et les relations avec le bailleur de même que les aménagements destinés aux enfants, l'environnement et les dangers du trafic routier. Les ménages propriétaires se plaignent surtout des dangers du trafic routier.

Composants essentiels de la satisfaction à l'égard du logement

Sur la base de tous ces éléments, on peut définir cinq composants essentiels de la satisfaction à l'égard du logement. Ce sont, classés par ordre d'importance: (1) les caractéristiques du logement et de l'immeuble; (2) le coût du logement (ménages locataires); (3) les caractéristiques de l'environnement du logement; (4) la vie sociale et les loisirs; (5) le sentiment de sécurité; et (6) le coût du logement (ménages propriétaires). Pour les ménages locataires, le coût du logement – contre-valeur du logement et de sa situation exprimée à travers la relation avec le bailleur – revêt donc une beaucoup plus grande importance que pour les ménages propriétaires.

Vue d'ensemble

Le rapport contient des informations actuelles sur les trois thèmes suivants:

I. Charges locatives des ménages

Quelle est la charge locative des ménages locataires et coopérateurs en 1998 et comment a-t-elle évolué depuis 1990? Quels ménages supportent quelles charges locatives? Quels écarts apparaissent entre les régions du pays et les différents groupes de ménages?

Les valeurs de base sont les loyers nets et bruts ainsi que les revenus bruts des ménages.

II. Taux élargi de logements en propriété

De combien s'élève le taux de logements en propriété lorsqu'on tient compte des ménages locataires de leur résidence principale mais par ailleurs également propriétaires d'une résidence secondaire ou de logements en location?

Deux thèmes supplémentaires sont traités ici préalablement:

a) Propriétaires de résidences secondaires

Combien de ménages, en Suisse, possèdent une résidence secondaire, et à quels groupes de ménages appartiennent-ils? Où se trouvent les résidences secondaires – en Suisse ou à l'étranger? Quelle proportion d'entre elles appartient à des locataires, resp. à des propriétaires de leur résidence principale? Le microrecensement de 1986 livre ici certaines valeurs comparatives.

b) Bailleurs privés

Combien de ménages privés sont propriétaires de logements en location? Qu'est-ce qui caractérise ces bailleurs privés? Quelle est leur répartition en ménages locataires et propriétaires? On savait jusqu'alors que la moitié environ des logements en location appartenaient à des privés, mais on ignorait tout de l'étendue et de la structure de ce qui est en fait le plus important groupe de propriétaires de logements.

III. Conditions de logement et niveau de satisfaction

Quelles sont les conditions de logement en Suisse? Quelles différences séparent les ménages locataires et les ménages propriétaires, les régions du pays et les différents groupes de ménages?

Les aspects suivants sont examinés:

- La taille des logements, l'équipement des logements et des bâtiments;
- L'atteignabilité des services;
- Les désagréments causés par le bruit et la pollution de l'air;
- La sécurité dans le logement et dans le quartier;
- Les aspects de l'intégration sociale.

Les ménages sont-ils satisfaits de leur logement et de son environnement, de manière générale et dans le détail? Sur cette base, on peut déduire les principaux composants de la satisfaction à l'égard du logement et mettre en lumière des différences caractéristiques entre les ménages locataires et les ménages propriétaires, entre les différents groupes de ménages et les grandes régions du pays.

Base de données

Les données formant la base du présent rapport proviennent de l'enquête fédérale sur les revenus et la consommation de 1998 (ERC 98) de l'Office fédéral de la statistique et de l'enquête complémentaire sur les "conditions de vie". Dans le cadre de l'enquête sur la consommation, quelque 9000 ménages ont été interrogés, dont env. 5800 ménages locataires et env. 3300 ménages propriétaires. L'enquête complémentaire sur les conditions de vie fournit des renseignements sur la satisfaction à l'égard du logement et sur les conditions de logement de quelque 4400 ménages.

Les données ont été pondérées par l'Office fédéral de la statistique puis traitées ici de manière à les rendre comparables avec les données antérieures. Les détails méthodologiques sont indiqués dans l'annexe.

Le recensement de 1990, l'enquête sur la consommation de 1990, le microrecensement de 1986 et, pour les loyers, l'enquête sur les loyers de 1996¹ livrent les

¹ Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris, Nouveaux aspects du logement en Suisse. Résultats du microrecensement 1986, Bulletin du logement, vol. 40, Berne, 1988.

Frohmut Gerheuser, Loyer et revenu 1990–1992. L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs, Bulletin du logement, vol. 58, Berne, 1995.

valeurs comparatives permettant d'apprécier l'évolution jusqu'à l'heure actuelle.

Catégories d'évaluation

Dans la mesure où cela apparaît judicieux, les résultats sont répartis selon les régions du pays et différents groupes de ménages. La répartition géographique sert à établir des différences entre les sept grandes régions de même qu'entre les zones urbaines et rurales.

Les grandes régions de l'OFS sont les suivantes:

- Région lémanique: GE, VD, VS
- Espace Mittelland: BE, FR, JU, NE, SO
- Suisse du Nord-Ouest: AG, BL, BS
- Zurich: ZH
- Suisse orientale: AI, AR, GL, GR, SG, SH, TG
- Suisse centrale: LU, NW, OW, SZ, UR, ZG
- Tessin: TI

Les zones urbaines sont séparées en trois sous-catégories, formant ainsi la répartition suivante:

- Zones urbaines
 - Grandes villes
 - Périphérie des grandes villes
 - Agglomérations moyennes
- Zones rurales.

Outre la différenciation fondamentale en ménages propriétaires et locataires (y compris les ménages coopérateurs), les ménages sont répartis notamment selon les groupes d'âge et les activités professionnelles, selon la taille du logement et le type de ménage de même que selon les classes de revenus. Les nombres totaux de ménages locataires contiennent également le petit groupe des fermiers et des occupants de logements de service et de logements gratuits.

Présentation des résultats

Le rapport est scindé en trois thèmes essentiels. Chacun d'eux débute par une introduction suivie des chapitres eux-mêmes. Les principaux résultats font l'objet d'un résumé final.

Les illustrations sont intégrées dans le texte. Les tableaux sont rassemblés à la fin des chapitres respectifs. Les pourcentages sont arrondis de manière à ce que leur total ne donne pas toujours 100%. La méthodologie de traitement des données et les procédés utilisés sont expliqués dans l'annexe.

Les désignations de personnes sont neutres dans toute la mesure du possible. Dans les autres cas, on a cependant renoncé à indiquer systématiquement les formes féminine et masculine, ceci sans aucune intention de discrimination mais dans le seul but de faciliter la lecture du texte.

Partie I Charges locatives

Introduction

L'enquête sur la consommation de 1998 fournit des indications détaillées sur les loyers et les revenus des ménages locataires et coopérateurs, répartis selon les régions, du pays et les groupes de ménages. Ces données permettent d'établir la charge locative respective des ménages et peuvent être comparées avec les résultats correspondants de l'enquête sur la consommation de 1990.

Dans cette optique, les paragraphes suivants vont traiter, dans l'ordre,

- des loyers;
- des revenus des ménages; et
- des charges locatives;

ceci chaque fois selon la situation de 1998 et l'évolution depuis 1990, de manière globale et en fonction des régions du pays et des groupes de ménages.

Les questions suivantes doivent y trouver réponse:

- Quel niveau atteignent les loyers et comment sont-ils répartis? Quelles modifications sont intervenues depuis 1990?
- Quels sont les revenus des ménages locataires et coopérateurs en 1998? Quelles différences apparaissent entre les différents groupes de ménages? Comment ont évolué les revenus depuis 1990?

- Quelle importance atteignent les charges locatives? Dans quelle proportion les ménages portent-ils une charge locative légère, moyenne ou lourde et quels ménages en sont affectés? Comment a évolué la situation des charges locatives des ménages depuis 1990?

Quelques remarques sont ici nécessaires à la bonne compréhension.

Les loyers sont indiqués en montants nets et bruts. La différence n'est pas tout à fait précise car les charges pouvant être reportées ne sont pas toujours facturées séparément et sont en partie incluses dans les loyers (nets).

Les indications sur les revenus des ménages fournies par l'enquête sur la consommation correspondent aux revenus bruts de l'ensemble des membres des ménages, soit les salaires, les rentes et les revenus sur la fortune de même que les transferts avant les déductions fiscales et sociales. Il sont donc plus élevés que les revenus dont disposent effectivement les ménages et sur lesquels nous ne possédons aucune indication.

Les valeurs moyennes des charges locatives des ménages sont formées par le quotient des loyers sur les revenus des ménages; la charge locative nette est basée sur le loyer net, la charge locative brute sur le loyer brut. Les charges locatives effectives basées sur les revenus disponibles sont plus élevées.

La pondération du renchérissement des loyers et des revenus est effectuée de manière unifiée sur la base de l'indice des prix à la consommation.

Loyers

3.1 Loyers nets et bruts en 1998

Le loyer net moyen s'élève en 1998 à 1033 francs, le loyer brut à 1162 francs. Les charges atteignent donc en moyenne env. 130 francs, soit 12,5% du loyer net et 11% du loyer brut (tab. 3.1).

Répartition des loyers (ill. 3.1, tab. 3.2)

En 1998, 50% de la totalité des ménages suisses paient un loyer net inférieur à 952 francs et un loyer brut inférieur à 1085 francs (valeurs médianes). Les loyers inférieurs à 600 francs sont devenus rares. Seuls 14% des loyers nets et 8% des loyers bruts se situent au-dessous de cette limite. D'autre part, près d'un cinquième des loyers nets et un quart des loyers bruts sont inférieurs à 1400 francs.

Taille des logements (ill. 3.2, tab. 3.5 et 3.7)

En 1998, les logements de trois pièces coûtent, nets, en moyenne quelque 970 francs et les logements de quatre pièces env. 1160 francs, les montants bruts étant plus élevés de manière correspondante. Les logements de cinq pièces sont déjà nettement plus chers, avec un loyer net de 1440 francs environ.

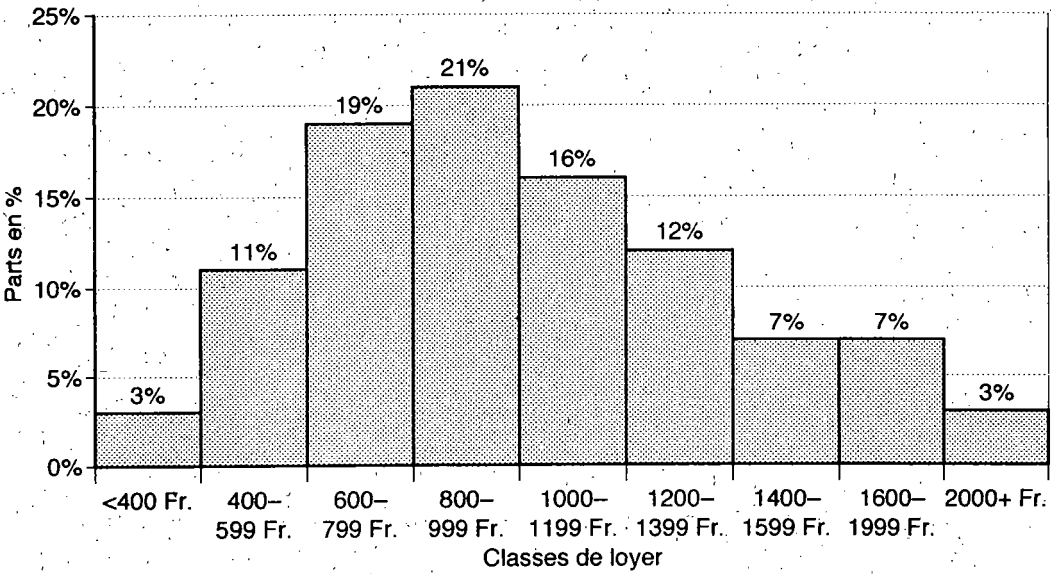
Une bonne moitié des logements d'une pièce ont encore un loyer net inférieur à 600 francs, de même qu'un logement de deux pièces sur cinq et un logement de trois pièces sur huit. Les loyers nets de quelque 60% des logements de trois pièces et de quelque 40% des logements de quatre pièces restent au-dessous de 1000 francs. Un logement de quatre pièces sur quatre et plus de la moitié des logements plus grands coûtent net plus de 1400 francs, et davantage en montants bruts.

Régions du pays (ill. 3.5, tab. 3.3-4)

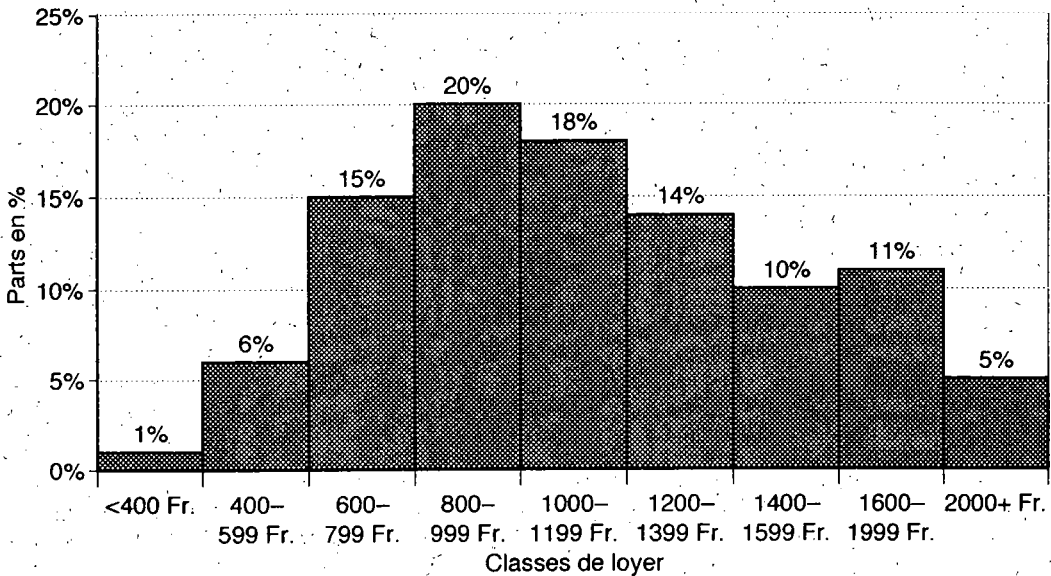
Le niveau des loyers est de loin le plus élevé aux alentours des grandes villes et il atteint ses valeurs minimales dans les zones rurales. Si l'on tient compte également de la structure de taille des logements, les différences entre les grandes villes et leur périphérie s'estompent; d'autre part, l'écart avec le niveau des loyers dans les zones rurales s'agrandit.

III. 3.1 Répartition des loyers nets et bruts en 1998

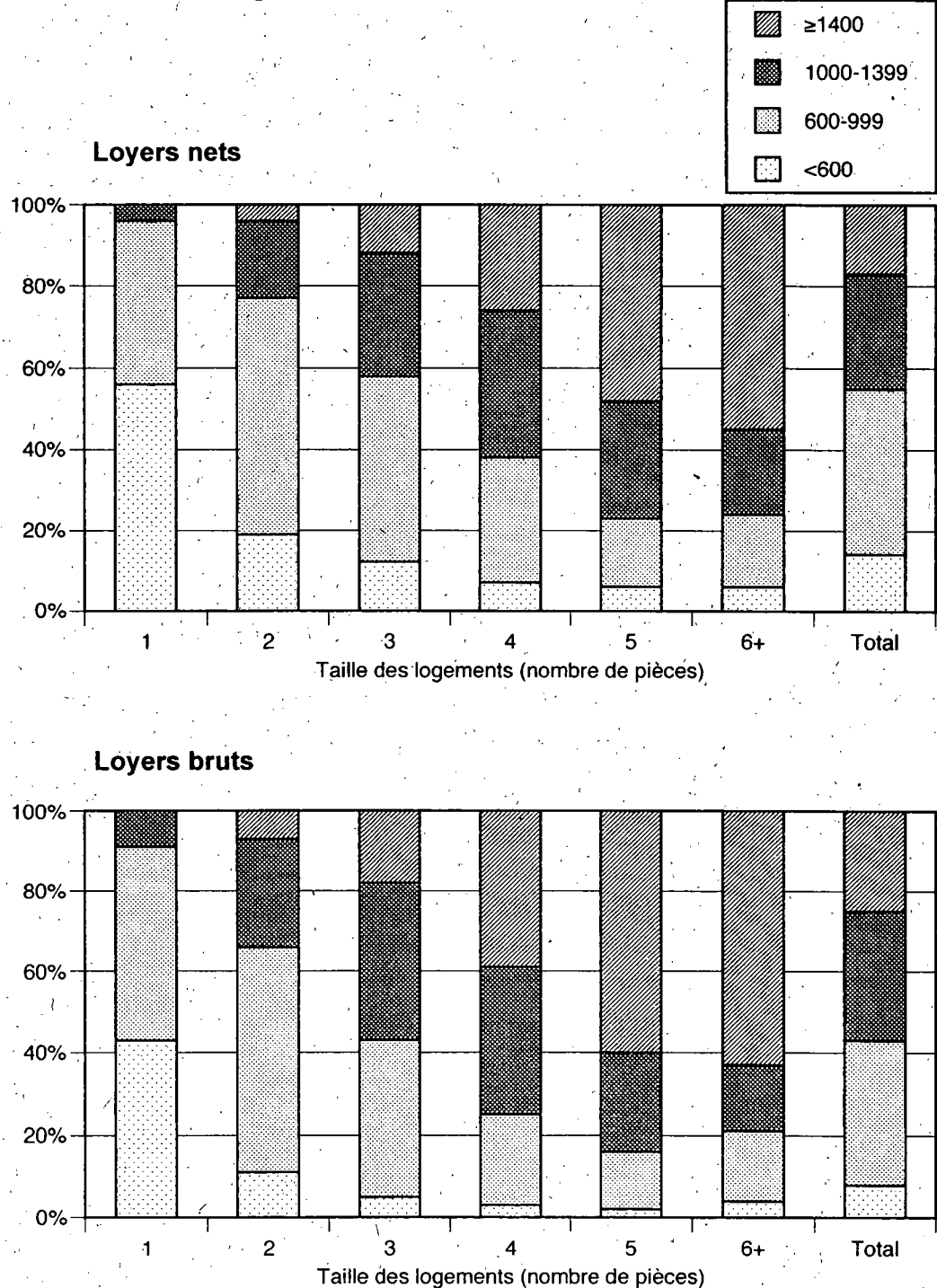
Loyers nets



Loyers bruts



III. 3.2 Répartition des loyers nets et bruts en fonction de la taille des logements en 1998



Parmi les grandes régions, les loyers de la région zurichoise et de la Suisse centrale se situent nettement au-dessus de la moyenne, et ceux de l'espace Mittelland sensiblement au-dessous.

3.2 L'évolution des loyers de 1990 à 1998

Variations nominales et réelles des loyers (tab. 3.1)

Dans l'ensemble, les loyers nets moyens ont progressé de 26% de 1990 à 1998 en valeur nominale. Ils sont restés constants depuis 1996. La hausse des loyers bruts a été un peu plus faible en raison de l'augmentation moins marquée des charges. L'évolution des loyers telle qu'elle a été révélée par l'enquête de structure sur les loyers pour 1996 se trouve ainsi confirmée, et ce développement s'est poursuivi depuis².

Si l'on se base non pas sur les loyers moyens mais sur les valeurs médianes³, la hausse nominale des loyers atteint même 33% durant cette période; en effet, en 1990, 50% des ménages avaient encore des loyers nets inférieurs à 715 francs et des loyers bruts inférieurs à 815 francs.

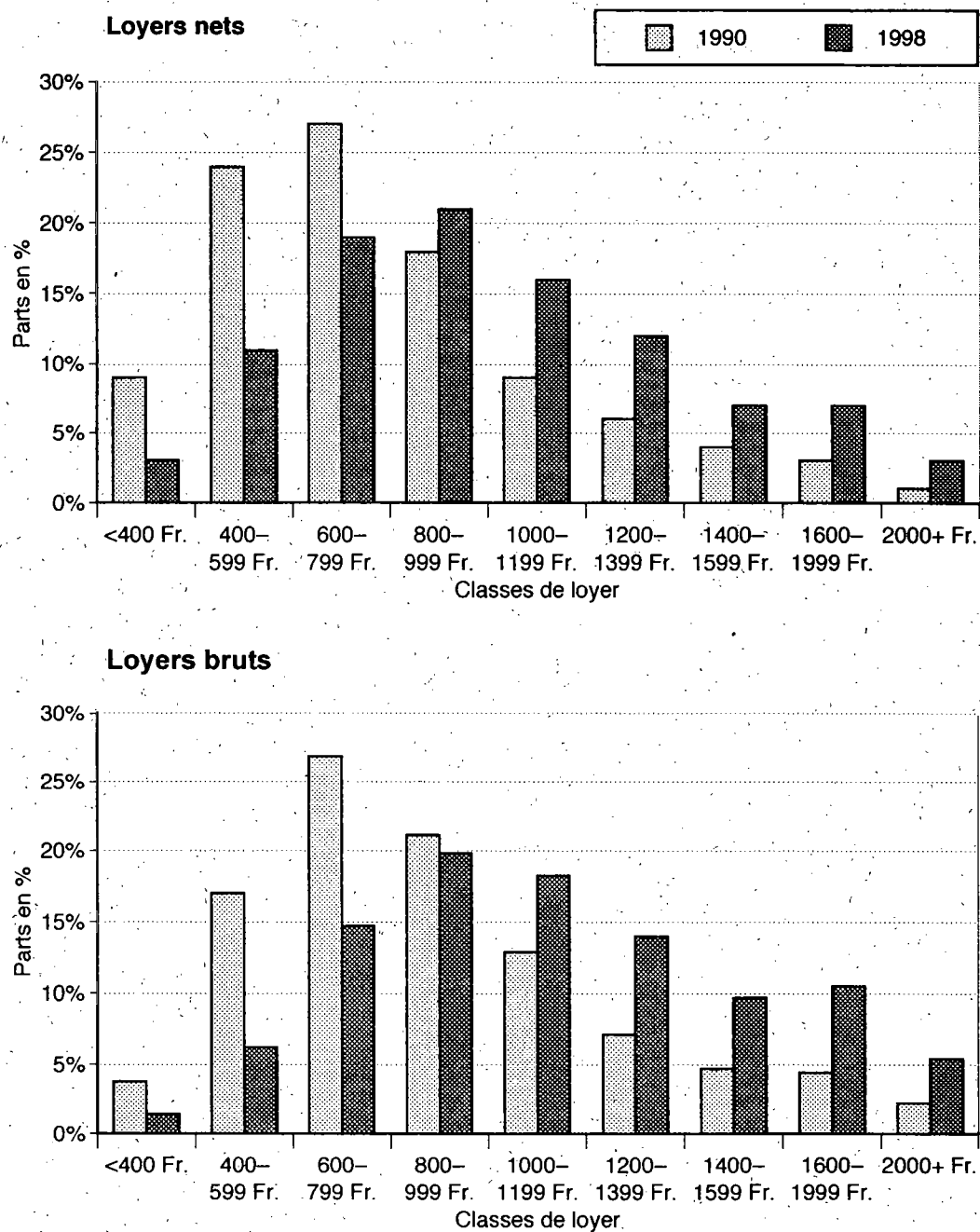
Les augmentations réelles des loyers ont été considérablement plus faibles. Si nous indexons les résultats sur l'indice des prix à la consommation, les loyers nets affichent une progression de 6% et les loyers bruts une hausse de 5%. La valeur médiane augmente quant à elle de 12%.

² Voir Fröhmüt Gerheuser, Enquête de structure sur les loyers 1996. Résultats détaillés, Office fédéral de la statistique, Neuchâtel, 1999.

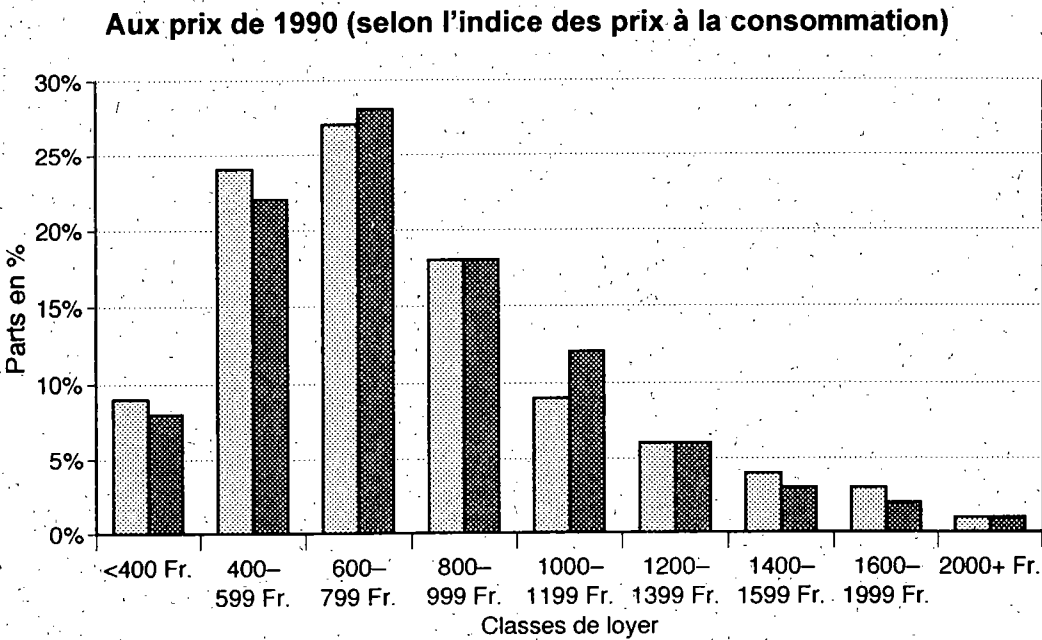
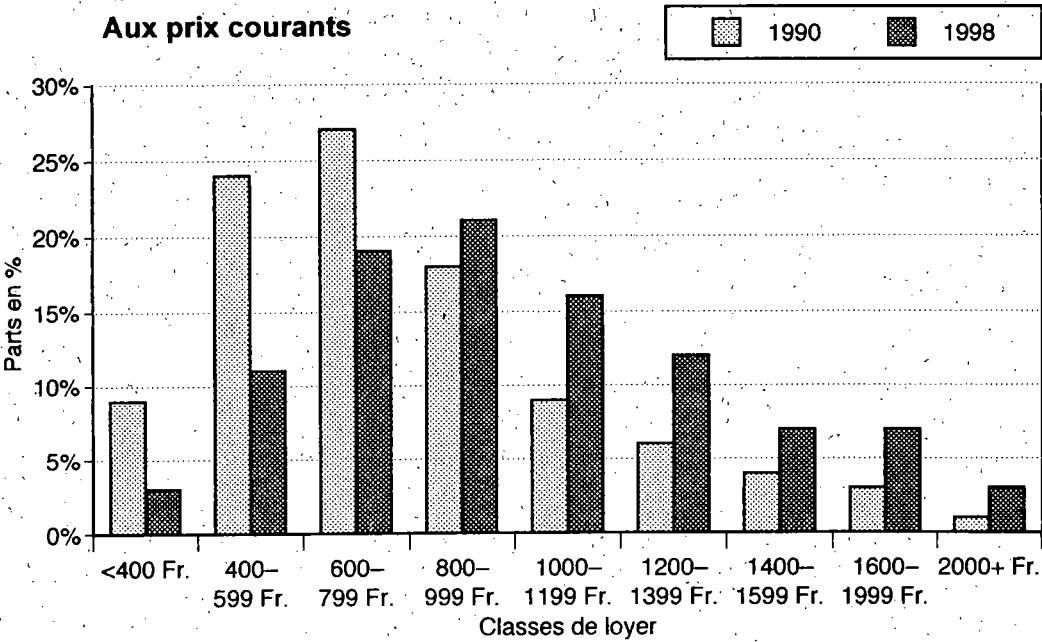
³ La valeur médiane indique que 50% des loyers, des revenus ou autres sont plus élevés et plus bas que la valeur en question.

III. 3.3

Evolution des loyers nets et bruts de 1990 à 1998
(aux prix courants)



III. 3.4 Evolution des loyers nets de 1990 à 1998 aux prix courants et aux prix de 1990



Evolution de la structure des loyers (ill. 3.3-4, tab. 3.2)

Au cours de cette évolution, la part des logements bon marché à moins de 800 francs a encore reculé. Calculée sur la base des loyers nets (aux prix courants), cette part a fondu de presque la moitié et s'élève maintenant à un tiers. En 1998, près de la moitié des logements se trouvaient dans le segment de loyer moyen, soit entre 800 et 1400 francs; en 1990, ce n'était plus le cas que d'un petit tiers d'entre eux. En revanche, la part de logements situés dans la classe de loyer supérieure, soit au-dessus de 1400 francs, avait presque doublé. Sur la base des loyers bruts, on assiste à des transferts parallèles à haut niveau.

Compte tenu de l'évolution générale des prix, la part des logements bon marché a reculé, et celle du segment de prix supérieur est restée constante.

Ces évolutions sont constatées à quelques variations près tant dans les zones urbaines que dans les zones rurales. Elles ont été particulièrement marquées en Suisse orientale et centrale de même que dans la région lémanique et moins dans la région zurichoise.

Zones urbaines et rurales (ill. 3.5, tab. 3.3)

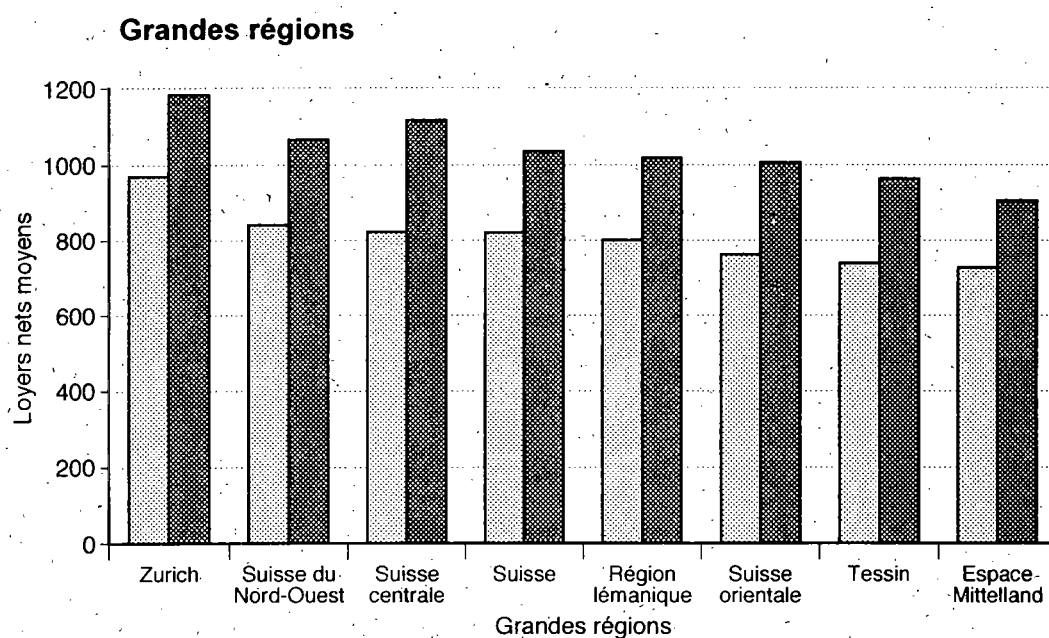
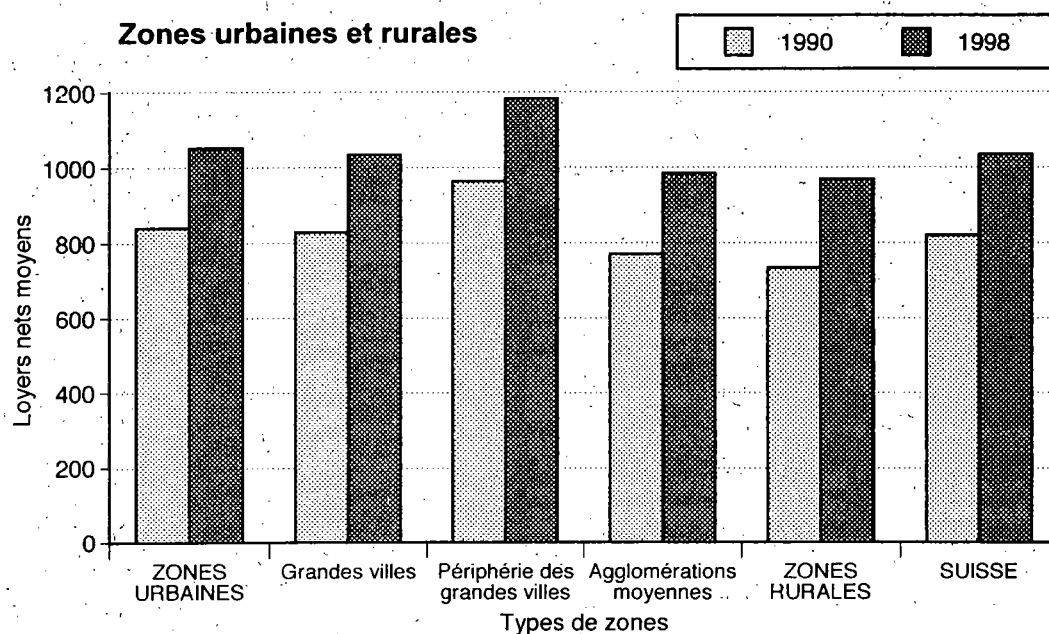
Les explications suivantes font référence à l'évolution des loyers moyens aux prix courants. Les niveaux de loyer des zones urbaines et rurales se sont encore rapprochés. En effet, les loyers ont progressé fortement dans les zones qui affichaient des niveaux de loyer modestes en 1990, soit dans les zones rurales et les agglomérations de moyenne importance. En revanche, la hausse est restée plus faible dans les grandes villes et à leur périphérie. C'est ainsi que les loyers des zones rurales ne se situent plus que légèrement au-dessous de la moyenne suisse.

Grandes régions (ill. 3.5, tab. 3.4)

Parmi les grandes régions, la hausse des loyers a été la plus forte en Suisse centrale et orientale. Elle a été la plus modeste dans la région zurichoise, où le niveau des loyers était déjà élevé. En Suisse alémanique, les niveaux de loyer régionaux se sont rapprochés. En Suisse romande, la hausse des loyers est restée dans la moyenne suisse, elle a été légèrement supérieure à celle-ci au Tessin.

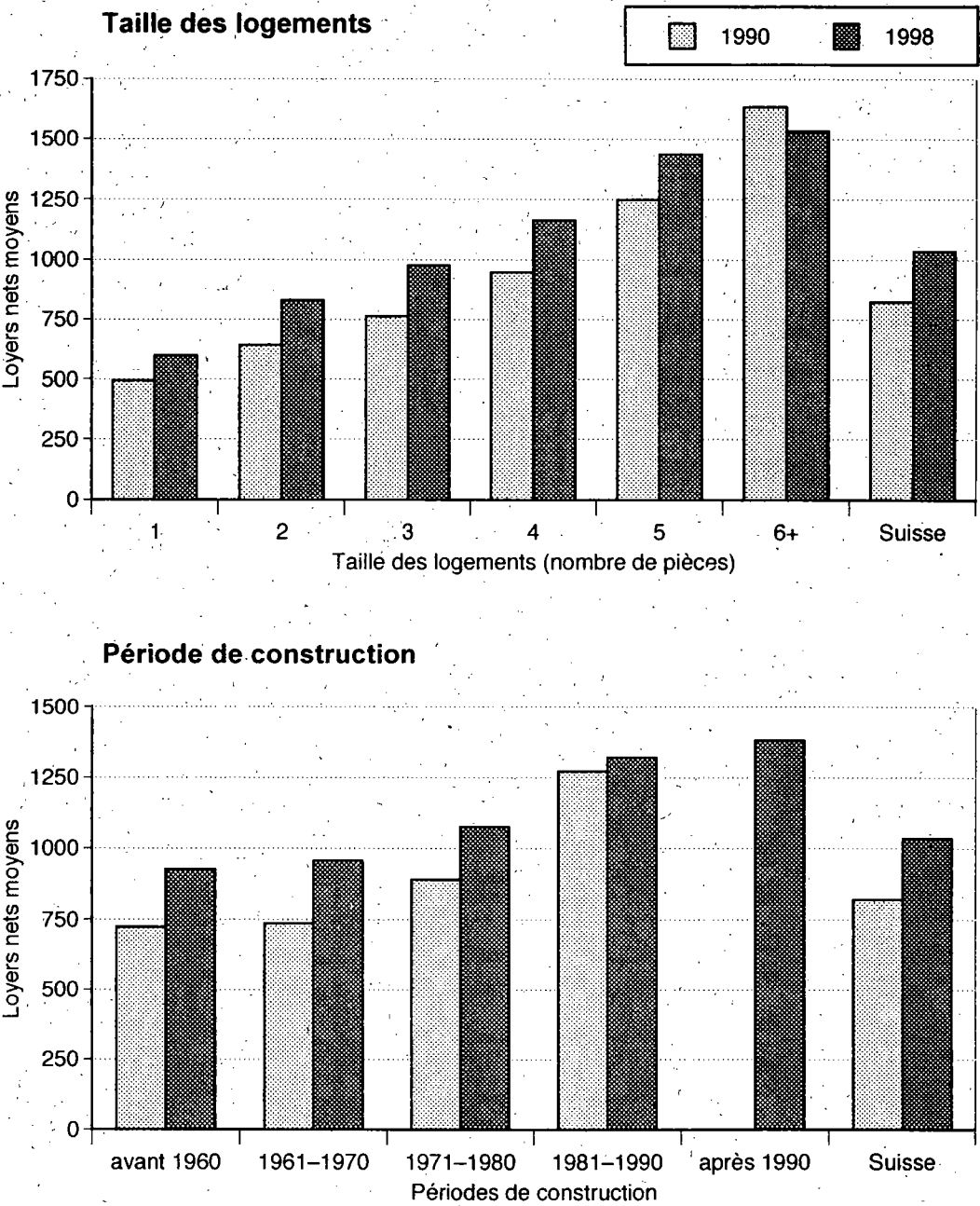
III. 3.5

Evolution des loyers nets moyens dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions de 1990 à 1998 (aux prix courants)



III. 3.6

Evolution des loyers nets moyens en fonction de la
taille des logements et de la période de construction
de 1990 à 1998 (aux prix courants)



Taille des logements et période de construction (ill. 3.6, tab. 3.5-7)

La hausse des loyers a touché surtout les logements de taille moyenne de 2 à 4 pièces. Elle a été moins marquée pour les logements plus grands.

Les logements plus anciens ont été plus particulièrement touchés, mais leurs loyers restent sensiblement inférieurs à la moyenne nationale. Les loyers des logements des années 80 n'ont en revanche que peu augmenté.

Dans l'ensemble, les loyers des logements de 1990 ont augmenté en moyenne de 23%. La différence avec la hausse globale de 26% est due à la construction de logements chers au cours des années 90.

Tab. 3.1 Evolution des loyers moyens et médians de 1990 à 1998
(aux prix courants et aux prix de 1990)

| | Loyers en Fr. | | Evolution de 1990 à 1998 | |
|--------------------------------------|---------------|-------|--------------------------|--------|
| | 1990 | 1998 | en Fr. | en % |
| Loyer net moyen | | | | |
| Valeur nominale | 820 | 1033 | +213 | +26% |
| Valeur réelle (aux prix de 1990)* | | 872 | +52 | +6% |
| Loyer brut moyen | | | | |
| Valeur nominale | 930 | 1162 | +232 | +25% |
| Valeur réelle (aux prix de 1990)* | | 981 | +51 | +5% |
| Loyer net médian | | | | |
| Valeur nominale | 715 | 952 | +237 | +33% |
| Valeur réelle (aux prix de 1990)* | | 804 | +89 | +12% |
| Loyer brut médian | | | | |
| Valeur nominale | 815 | 1085 | +270 | +33% |
| Valeur réelle (aux prix de 1990)* | | 916 | +101 | +12% |
| *) Données de base | | | | |
| Indice des prix à la consommation | 121,6 | 144,0 | | +18,4% |

Sources: OFS, RFP 1990/EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 3.2 **Évolution de la répartition des loyers nets et bruts de 1990 à 1998**
(aux prix courants et aux prix de 1990*)

| | 1990 | Aux prix courants | | Aux prix de 1990**) | |
|---------------------|-------------|-------------------|------------|---------------------|------------|
| | | 1998 | Δ1990-1998 | 1998 | Δ1990-1998 |
| Loyers nets | | | | | |
| < 400 Fr. | 9% | 3% | -6% | 8% | -1% |
| 400-599 Fr. | 24% | 11% | -13% | 22% | -2% |
| 600-799 Fr. | 27% | 19% | -8% | 28% | +1% |
| 800-999 Fr. | 18% | 21% | +3% | 18% | +1% |
| 1000-1199 Fr. | 9% | 16% | +7% | 12% | +3% |
| 1200-1399 Fr. | 6% | 12% | +6% | 6% | +0% |
| 1400-1599 Fr. | 4% | 7% | +4% | 3% | -0% |
| 1600-1999 Fr. | 3% | 7% | +4% | 2% | -1% |
| ≥2000 Fr. | 1% | 3% | +2% | 1% | -1% |
| Total | 100% | 100% | 0 | 100% | 0 |
| Loyers bruts | | | | | |
| < 400 Fr. | 4% | 1% | -2% | 3% | -1% |
| 400-599 Fr. | 17% | 6% | -11% | 12% | -5% |
| 600-799 Fr. | 27% | 15% | -12% | 22% | -5% |
| 800-999 Fr. | 21% | 20% | -1% | 22% | +1% |
| 1000-1199 Fr. | 13% | 18% | +5% | 17% | +4% |
| 1200-1399 Fr. | 7% | 14% | +7% | 11% | +4% |
| 1400-1599 Fr. | 5% | 10% | +5% | 6% | +2% |
| 1600-1999 Fr. | 4% | 10% | +6% | 5% | +1% |
| ≥2000 Fr. | 2% | 5% | +3% | 2% | -0% |
| Total | 100% | 100% | 0 | 100% | 0 |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

*) Les pourcentages sont arrondis dans tous les tableaux de manière à ce que leur total ne donne pas toujours 100%.

**) Selon l'indice des prix à la consommation, cf. tab. 3.1.

Tab. 3.3

Evolution des loyers nets et bruts moyens dans les zones urbaines et rurales de 1990 à 1998 (aux prix courants)

| Types de zone | Loyers en Fr. (valeur nominale) | | Evolution de 1990 à 1998 | |
|---------------------------------|---------------------------------|------|--------------------------|------|
| | 1990 | 1998 | en Fr. | en % |
| Loyers nets | | | | |
| ZONES URBAINES | 839 | 1051 | +212 | +25% |
| – Grandes villes | 828 | 1032 | +204 | +25% |
| – Périphérie des grandes villes | 963 | 1182 | +219 | +23% |
| – Agglomérations moyennes | 770 | 984 | +214 | +28% |
| ZONES RURALES | 733 | 968 | +235 | +32% |
| Total SUISSE | 820 | 1033 | +213 | +26% |
| Loyers bruts | | | | |
| ZONES URBAINES | 946 | 1179 | +233 | +25% |
| – Grandes villes | 928 | 1149 | +221 | +24% |
| – Périphérie des grandes villes | 1073 | 1317 | +244 | +23% |
| – Agglomérations moyennes | 880 | 1114 | +234 | +27% |
| ZONES RURALES | 849 | 1096 | +247 | +29% |
| Total SUISSE | 930 | 1162 | +232 | +25% |

Sources: OFS, RFP 1990/EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 3.4

Evolution des loyers nets et bruts moyens dans les grandes régions de 1990 à 1998 (aux prix courants)

| Grandes régions | Loyers en Fr. (valeur nominale) | | Evolution de 1990 à 1998 | |
|----------------------|---------------------------------|------|--------------------------|------|
| | 1990 | 1998 | en Fr. | en % |
| Loyers nets | | | | |
| Région lémanique | 800 | 1016 | +217 | +27% |
| Espace Mittelland | 725 | 904 | +179 | +25% |
| Suisse du Nord-Ouest | 840 | 1063 | +223 | +26% |
| Zurich | 969 | 1181 | +212 | +22% |
| Suisse orientale | 761 | 1004 | +243 | +32% |
| Suisse centrale | 821 | 1114 | +293 | +36% |
| Tessin | 738 | 962 | +224 | +30% |
| Total SUISSE | 820 | 1033 | +213 | +26% |
| Loyers bruts | | | | |
| Région lémanique | 910 | 1133 | +222 | +24% |
| Espace Mittelland | 839 | 1035 | +195 | +23% |
| Suisse du Nord-Ouest | 948 | 1197 | +250 | +26% |
| Zurich | 1072 | 1309 | +237 | +22% |
| Suisse orientale | 869 | 1135 | +266 | +31% |
| Suisse centrale | 934 | 1254 | +319 | +34% |
| Tessin | 845 | 1093 | +248 | +29% |
| Total SUISSE | 930 | 1162 | +232 | +25% |

Sources: OFS, RFP 1990/EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 3.5

Evolution des loyers nets et bruts moyens en fonction de la taille des logements de 1990 à 1998 (aux prix courants)

| Logement de ... pièces | Loyers en Fr. (valeur nominale) | | Evolution de 1990 à 1998 | |
|------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | 1990 | 1998 | en Fr. | en % |
| Loyers nets | | | | |
| 1 | 492 | 596 | +104 | +21% |
| 2 | 641 | 829 | +188 | +29% |
| 3 | 761 | 974 | +213 | +28% |
| 4 | 945 | 1163 | +218 | +23% |
| 5 | 1249 | 1436 | +187 | +15% |
| 6+ | 1632 | 1533 | -99 | -6% |
| Total | 820 | 1033 | +213 | +26% |
| Loyers bruts | | | | |
| 1 | 548 | 661 | +113 | +21% |
| 2 | 724 | 928 | +204 | +28% |
| 3 | 865 | 1101 | +236 | +27% |
| 4 | 1068 | 1313 | +245 | +23% |
| 5 | 1401 | 1599 | +198 | +14% |
| 6+ | 1821 | 1697 | -124 | -7% |
| Total | 930 | 1162 | +232 | +25% |

Sources: OFS, RFP 1990/EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 3.6

Evolution des loyers nets et bruts moyens en fonction de la période de construction de 1990 à 1998 (aux prix courants)

| Période de construction | Loyers en Fr. (valeur nominale) | | Evolution de 1990 à 1998 | |
|--------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| | 1990 | 1998 | en Fr. | en % |
| Loyers nets | | | | |
| avant 1960 | 724 | 925 | +201 | +28% |
| 1961-1970 | 735 | 956 | +221 | +30% |
| 1971-1980 | 890 | 1073 | +183 | +21% |
| 1981-1990 | 1270 | 1319 | +49 | +4% |
| Etat en 1990 | 820 | 1007 | +187 | +23% |
| Constructions après 1990 | | 1377 | | |
| Indéterminé | | 894 | | |
| Total | 820 | 1033 | +213 | +26% |
| Loyers bruts | | | | |
| avant 1960 | 829 | 1043 | +214 | +26% |
| 1961-1970 | 839 | 1089 | +249 | +30% |
| 1971-1980 | 1006 | 1207 | +201 | +20% |
| 1981-1990 | 1394 | 1468 | +74 | +5% |
| Etat en 1990 | 930 | 1135 | +205 | +22% |
| Constructions après 1990 | | 1525 | | |
| Indéterminé | | 1002 | | |
| Total | 930 | 1162 | +232 | +25% |

Sources: OFS, RFP 1990/EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 3.7 Evolution de la répartition des loyers nets et bruts en fonction de la taille des logements de 1990 à 1998 (aux prix courants)

| | Taille des logements (nombre de pièces) | | | | | | Total |
|--------------------------|---|------|------|------|------|-----|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6+ | |
| Loyers nets 1990 | | | | | | | |
| < 600 | 78% | 48% | 31% | 19% | 14% | 15% | 33% |
| 600-999 | 21% | 44% | 52% | 46% | 34% | 21% | 45% |
| 1000-1399 | 1% | 6% | 13% | 24% | 26% | 18% | 15% |
| ≥ 1400 | 0% | 1% | 4% | 11% | 26% | 46% | 8% |
| 1998 | | | | | | | |
| < 600 | 56% | 19% | 12% | 7% | 6% | 6% | 14% |
| 600-999 | 40% | 58% | 46% | 31% | 17% | 18% | 41% |
| 1000-1399 | 4% | 19% | 30% | 36% | 29% | 21% | 28% |
| ≥ 1400 | 0% | 4% | 12% | 26% | 48% | 55% | 18% |
| Δ 90/98 | | | | | | | |
| < 600 | -22% | -29% | -19% | -13% | -8% | -9% | -19% |
| 600-999 | +19% | +14% | -6% | -15% | -16% | -3% | -4% |
| 1000-1399 | +3% | +12% | +17% | +12% | +3% | +3% | +13% |
| ≥ 1400 | -0% | +3% | +8% | +15% | +21% | +9% | +10% |
| Loyers bruts 1990 | | | | | | | |
| < 600 | 65% | 32% | 19% | 10% | 8% | 7% | 21% |
| 600-999 | 32% | 56% | 55% | 44% | 29% | 21% | 48% |
| 1000-1399 | 2% | 10% | 20% | 30% | 27% | 18% | 20% |
| ≥ 1400 | 1% | 2% | 6% | 17% | 36% | 54% | 11% |
| 1998 | | | | | | | |
| < 600 | 43% | 11% | 5% | 3% | 2% | 4% | 8% |
| 600-999 | 48% | 55% | 38% | 22% | 14% | 17% | 35% |
| 1000-1399 | 9% | 27% | 39% | 36% | 24% | 16% | 32% |
| ≥ 1400 | 0% | 7% | 18% | 39% | 60% | 63% | 26% |
| Δ 90/98 | | | | | | | |
| < 600 | -22% | -21% | -13% | -7% | -6% | -3% | -13% |
| 600-999 | +16% | -1% | -17% | -21% | -15% | -4% | -13% |
| 1000-1399 | +7% | +17% | +19% | +6% | -3% | -2% | +12% |
| ≥ 1400 | -0% | +5% | +11% | +22% | +24% | +9% | +14% |

Sources: OFS, RFP 1990/EC 90, ERC 98; propres calculs.

Revenus des ménages locataires

4.1 Revenus des ménages locataires en 1998

Revenus moyens et répartition des revenus (ill. 4.1, tab. 4.1)

Le revenu brut moyen des ménages locataires s'élève en 1998 à un peu plus de 7000 francs. Une moitié des ménages ont un revenu inférieur et l'autre moitié un revenu supérieur à 6750 francs (valeur médiane). Le revenu d'un cinquième des ménages est inférieur à 4000 francs et supérieur à 10 000 francs. La majeure partie des ménages disposent d'un revenu de l'ordre de 4000 à 8000 francs.

Groupes d'âge (ill. 4.2)

Les plus hauts revenus moyens, situés à 16% au-dessus de la moyenne, se trouvent dans le groupe des 40 à 49 ans. Le niveau de revenu des plus de 65 ans est de loin le plus bas et se situe un tiers au-dessous de la moyenne.

Types de ménages (ill. 4.4, tab. 4.3–4)

Parmi les types de ménages, les couples, les couples avec enfants et les "autres" ménages ont des revenus largement supérieurs à la moyenne. Les ménages d'une personne et les familles monoparentales se situent tout aussi nettement au-dessous de la moyenne.

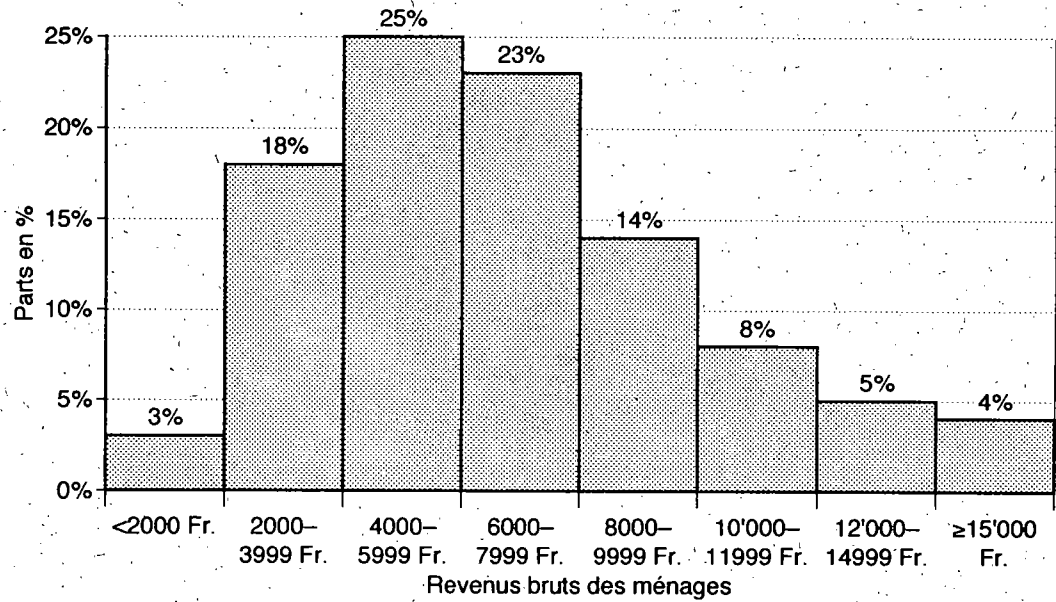
Régions du pays (ill. 4.5, tab. 4.5)

Le niveau de revenu correspond à la moyenne suisse dans les grandes villes et dans les zones rurales. Celui-ci est de 7% inférieur dans les agglomérations moyennes et de 14% supérieur à la périphérie des grandes villes.

Parmi les grandes régions, il se situe au-dessous de la moyenne suisse au Tessin, dans l'espace Mittelland et en Suisse orientale alors qu'il est de l'ordre de 10% supérieur à la moyenne dans la région zurichoise.

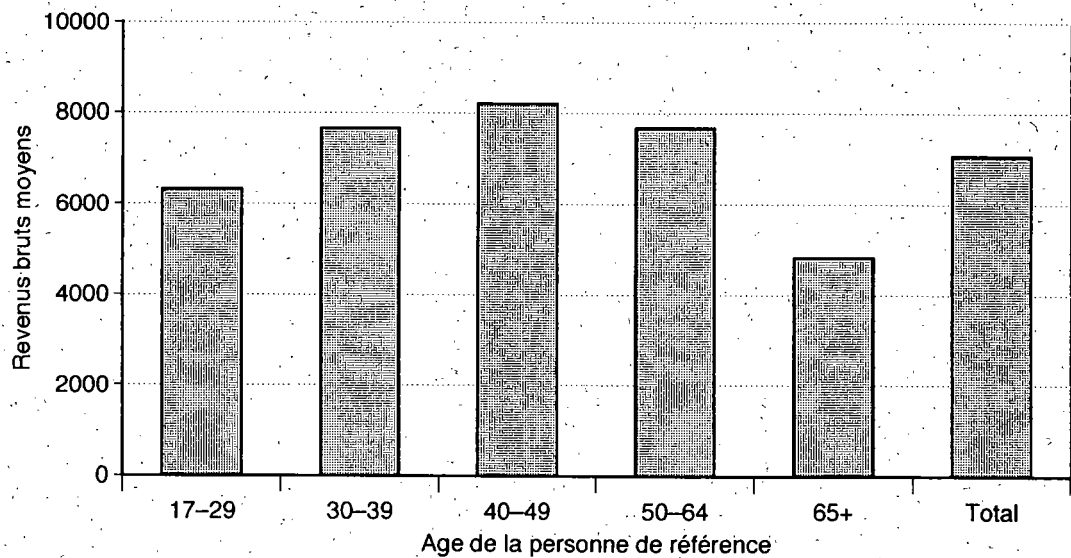
III. 4.1

Répartition des revenus bruts des ménages locataires et coopérateurs en 1998



III. 4.2

Revenus bruts moyens des ménages locataires et coopérateurs par groupes d'âge en 1998



4.2 Evolution des revenus des ménages de 1990 à 1998

Variation nominale et réelle des revenus moyens

Le revenu brut moyen des ménages locataires a progressé de 20% en valeur nominale entre 1990 et 1998, soit moins que les loyers. Il est ainsi passé de 5900 francs env. à plus de 7000 francs. Après une pondération sur la base de l'indice des prix à la consommation, il apparaît que leur revenu moyen est resté quasiment constant depuis 1990 (+1%).

Le revenu médian des ménages locataires a passé durant la même période de 5150 francs env. à 6750 francs env. Il a progressé sensiblement plus fortement que le revenu moyen et affiche même une hausse réelle de 11%. Il faut voir ici le signe que des bas revenus ont rattrapé une partie de leur retard.

Evolution de la répartition des revenus (ill. 4.3, tab. 4.1)

Dans l'ensemble, la part des ménages dont le revenu est supérieur à 6000 francs a augmenté tandis que celle des ménages dont le revenu est inférieur à 6000 francs a diminué.

On observe surtout la diminution de la part des ménages dont le revenu est inférieur à 4000 francs. Sans considération du renchérissement, cette part a passé d'un tiers à un cinquième au niveau suisse. Mais elle a également légèrement baissé en valeurs réelles.

En revanche, peu de changements sont intervenus parmi les hauts revenus. Cela peut être dû au fait que les ménages locataires aisés ont entre-temps acquis un logement en propriété et ne figurent donc plus dans les chiffres de 1998.

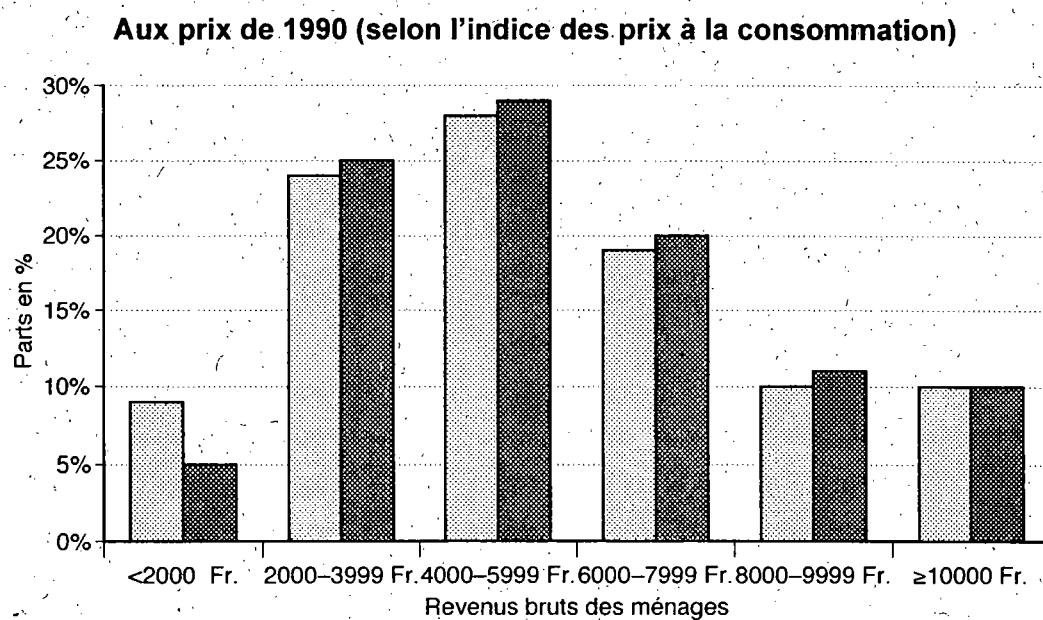
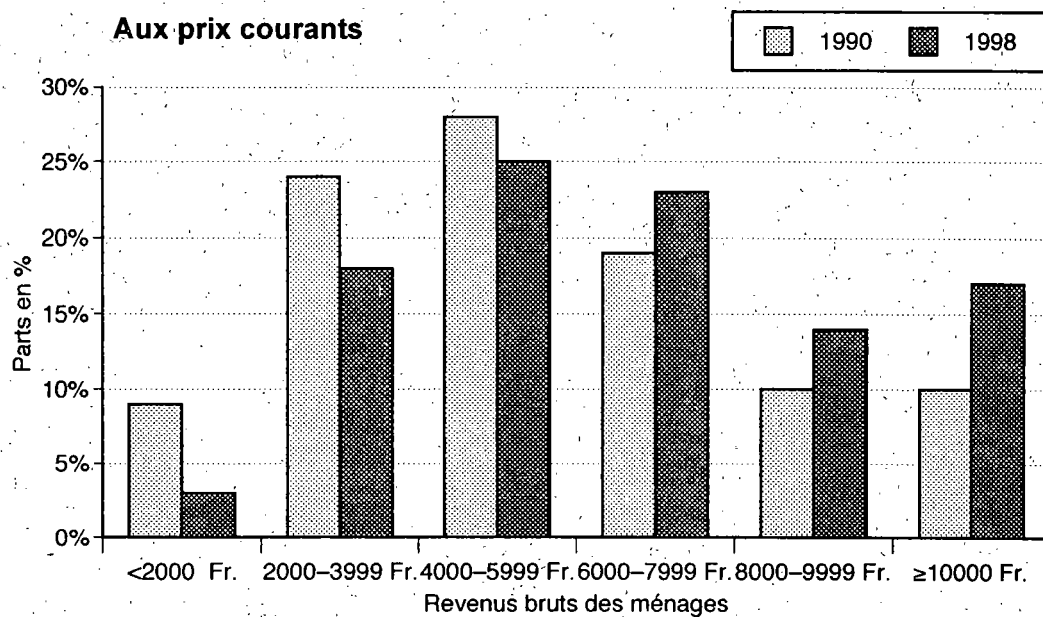
Groupes d'âge et types de ménages (ill. 4.4, tab. 4.2-4)

Les variations des revenus deviennent plus évidentes lorsqu'on établit une distinction entre les groupes d'âge et les types de ménages.

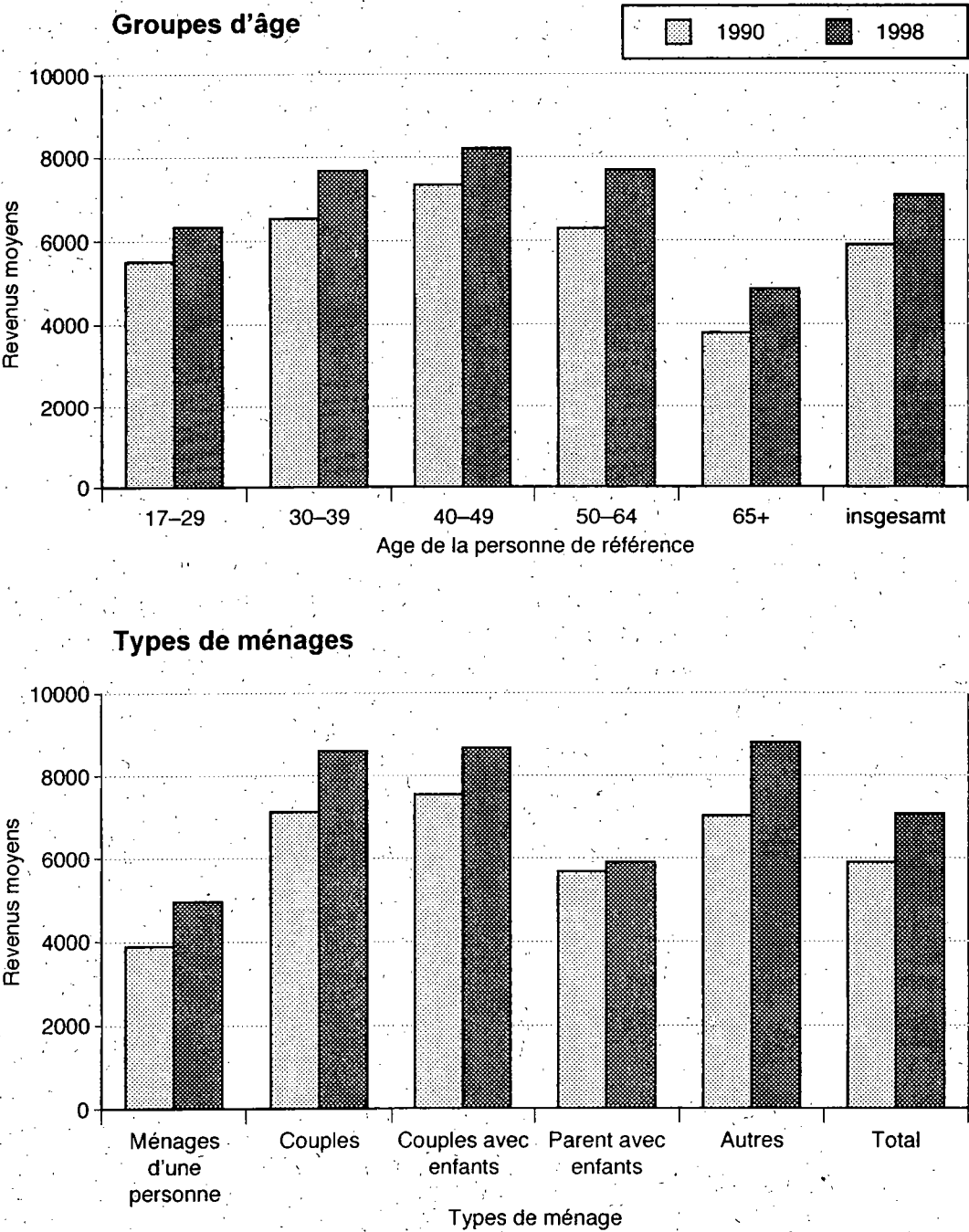
La part des ménages âgés dont le revenu est inférieur à 2000 francs a sensiblement reculé, tant en valeur nominale qu'en valeur réelle. Dans l'ensemble, les revenus des ménages de rentiers ont progressé plus rapidement que la moyenne, une évolution à laquelle la révision de l'AVS et l'importance accrue des rentes LPP ont sans doute contribué. Le revenu des ménages des plus de 65 ans a ainsi augmenté en moyenne de 28% en valeur nominale et de 8% en valeur réelle. Le niveau de revenu des plus de 50 ans a en revanche augmenté beaucoup plus lentement et accuse même un léger recul en valeur réelle.

III. 4.3

Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires et coopérateurs de 1990 à 1998



III. 4.4 Evolution des revenus moyens par groupes d'âge et par types de ménages de 1990 à 1998 (aux prix courants)



Si l'on différencie les données en fonction des types de ménages, la part de ces derniers dont le revenu nominal est inférieur à 4000 francs a diminué d'une manière générale. Si l'on tient compte du renchérissement, les ménages d'une personne et surtout les familles monoparentales accusent un fort recul. Leur revenu moyen a subi la baisse la plus importante par rapport à l'évolution générale des revenus, de même également que celui des couples avec enfants, mais ceci à un niveau très supérieur.

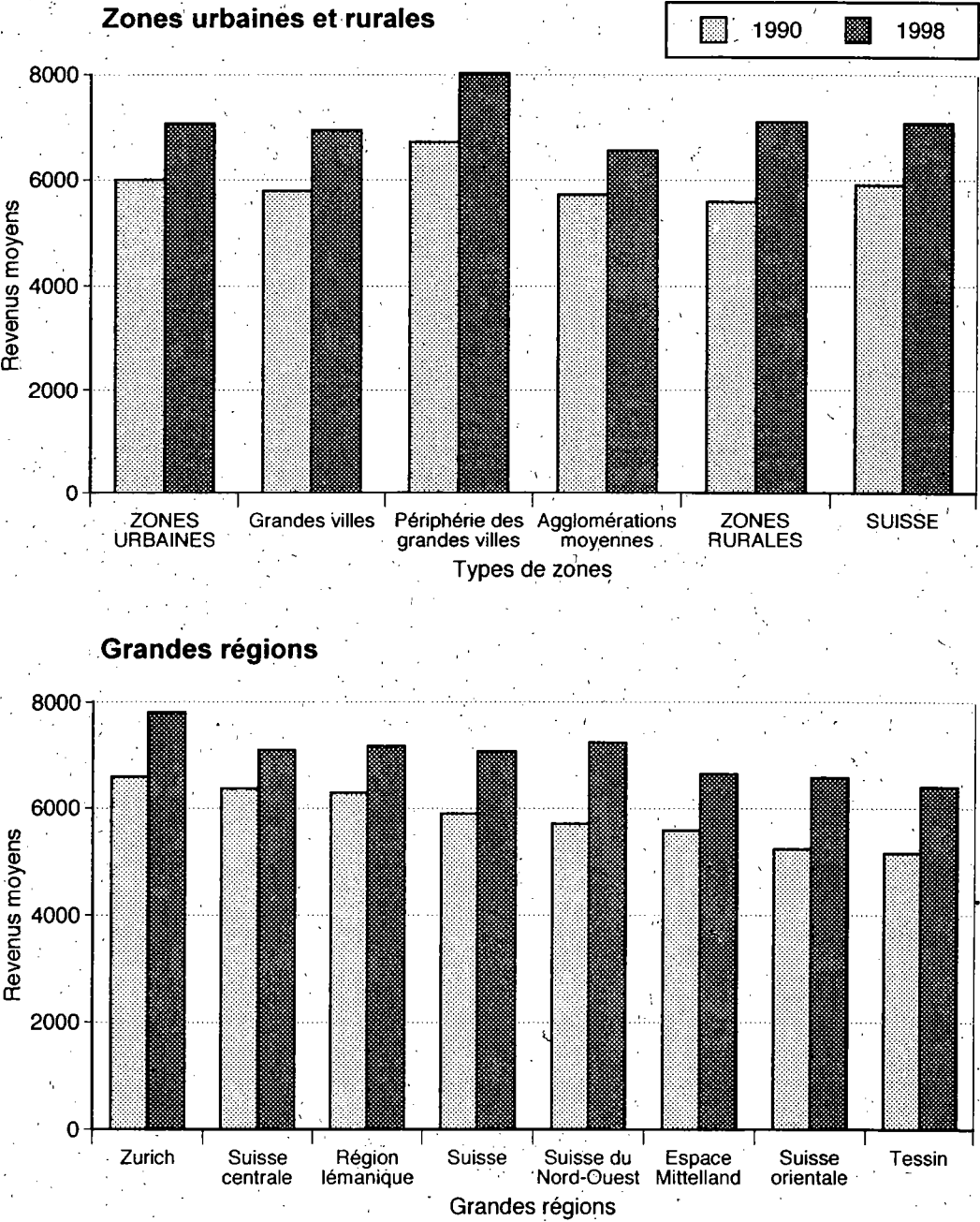
Régions du pays (ill. 4.5, tab. 4.5)

Les plus fortes augmentations des revenus ont été constatées dans les zones rurales, les plus faibles dans les agglomérations de moyenne importance. En 1998, le revenu moyen des ménages locataires est plus élevé dans les zones rurales que dans les zones urbaines.

Parmi les grandes régions, la Suisse du Nord-Ouest a réduit son retard sur Zurich, qui reste en tête. La Suisse orientale et le Tessin ont également progressé. La Suisse centrale et la région lémanique ont subi un recul relatif, mais leur niveau de revenu reste supérieur à la moyenne suisse. Dans l'ensemble, les revenus moyens des ménages locataires se sont encore rapprochés dans les différentes grandes régions. Ils se situent maintenant dans une fourchette de $\pm 10\%$ de part et d'autre de la moyenne suisse.

III. 4.5

Evolution des revenus bruts moyens des ménages dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions de 1990 à 1998 (aux prix courants)



Tab. 4.1

**Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires
de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990)**

| Revenus bruts des ménages | 1990 | aux prix courants | | aux prix de 1990*) | |
|------------------------------|------|-------------------|-----------|--------------------|-----------|
| | | 1998 | Evolution | 1998 | Evolution |
| < 2000 Fr. | 8% | 3% | -5% | 6% | -3% |
| 2000-<4000 Fr. | 24% | 18% | -6% | 25% | 1% |
| 4000-<6000 Fr. | 28% | 25% | -3% | 29% | 1% |
| 6000-<8000 Fr. | 19% | 23% | +4% | 20% | 1% |
| 8000-<10'000 Fr. | 10% | 14% | +4% | 11% | 1% |
| 10'000-<12'000 Fr. | 5% | 8% | +3% | 5% | 0% |
| 12'000-<15'000 Fr. | 3% | 5% | +3% | 3% | 0% |
| ≥ 15'000 Fr. | 3% | 4% | +1% | 2% | -1% |
| Total | 100% | 100% | | 100% | |

*) Selon l'indice des prix à la consommation

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 4.2 Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires par groupes d'âge de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990)

| Classes de revenus | Age de la personne de référence | | | | | Total |
|------------------------------------|---------------------------------|-------|-------|-------|------|-------|
| | 17-29 | 30-39 | 40-49 | 50-64 | 65+ | |
| 1990 | | | | | | |
| < 2000 Fr. | 4% | 1% | 1% | 8% | 30% | 8% |
| 2000-<4000 Fr. | 29% | 15% | 12% | 22% | 42% | 24% |
| 4000-<6000 Fr. | 32% | 36% | 29% | 24% | 16% | 28% |
| 6000-<8000 Fr. | 18% | 25% | 25% | 19% | 7% | 19% |
| 8000-<10'000 Fr. | 10% | 11% | 15% | 12% | 2% | 10% |
| ≥10'000 Fr. | 7% | 12% | 18% | 15% | 3% | 11% |
| 1998 aux prix courants | | | | | | |
| <2000 Fr. | 5% | 1% | 1% | 2% | 7% | 3% |
| 2000-<4000 Fr. | 18% | 10% | 12% | 16% | 43% | 18% |
| 4000-<6000 Fr. | 31% | 25% | 20% | 25% | 25% | 25% |
| 6000-<8000 Fr. | 20% | 29% | 22% | 23% | 14% | 23% |
| 8000-<10'000 Fr. | 14% | 17% | 19% | 13% | 5% | 14% |
| ≥10'000 Fr. | 12% | 19% | 26% | 22% | 6% | 18% |
| Δ 90/98 (prix courants) | | | | | | |
| 2000-<4000 Fr. | +1% | -0% | -0% | -6% | -23% | -5% |
| 4000-<6000 Fr. | -10% | -6% | -1% | -6% | +1% | -6% |
| 6000-<8000 Fr. | -1% | -12% | -9% | +1% | +9% | -3% |
| 8000-<10'000 Fr. | +1% | +5% | -2% | +4% | +8% | +4% |
| 8000-<10'000 Fr. | +4% | +6% | +4% | +0% | +3% | +4% |
| ≥10'000 Fr. | +5% | +7% | +8% | +8% | +3% | +7% |
| 1998 aux prix de 1990*) | | | | | | |
| <2000 Fr. | 7% | 2% | 2% | 3% | 16% | 5% |
| 2000-<4000 Fr. | 30% | 15% | 17% | 25% | 45% | 25% |
| 4000-<6000 Fr. | 29% | 36% | 26% | 28% | 23% | 29% |
| 6000-<8000 Fr. | 20% | 25% | 25% | 18% | 9% | 20% |
| 8000-<10'000 Fr. | 10% | 11% | 16% | 13% | 3% | 11% |
| ≥10'000 Fr. | 4% | 11% | 14% | 13% | 4% | 10% |
| Δ 90/98 (prix de 1990) | | | | | | |
| <2000 Fr. | +2% | +0% | +1% | -4% | -14% | -3% |
| 2000-<4000 Fr. | +1% | -0% | +5% | +3% | +4% | +1% |
| 4000-<6000 Fr. | -3% | +0% | -3% | +4% | +7% | +1% |
| 6000-<8000 Fr. | +1% | +0% | +0% | -1% | +2% | +1% |
| 8000-<10'000 Fr. | +0% | +0% | +1% | +0% | +1% | +1% |
| ≥10'000 Fr. | -2% | -1% | -4% | -1% | +1% | -1% |

*) Selon l'indice des prix à la consommation

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 4.3 Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires par types de ménages de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990)

| Classes de revenus | Ménages d'une personne | Couples | Couples avec enfants | Parent avec enfants | Autres | Total |
|--------------------------------|------------------------|---------|----------------------|---------------------|--------|-------|
| 1990 | | | | | | |
| <2000 Fr. | 19% | 2% | 0% | 4% | 4% | 8% |
| 2000-<4000 Fr. | 39% | 18% | 7% | 31% | 17% | 24% |
| 4000-<6000 Fr. | 28% | 22% | 34% | 32% | 25% | 28% |
| 6000-<8000 Fr. | 8% | 26% | 28% | 17% | 21% | 19% |
| 8000-<10'000 Fr. | 3% | 16% | 15% | 7% | 14% | 10% |
| ≥10'000 Fr. | 2% | 16% | 16% | 9% | 19% | 11% |
| 1998 aux prix courants | | | | | | |
| <2000 Fr. | 7% | 0% | 0% | 1% | 2% | 3% |
| 2000-<4000 Fr. | 34% | 9% | 2% | 26% | 6% | 18% |
| 4000-<6000 Fr. | 34% | 18% | 17% | 37% | 23% | 25% |
| 6000-<8000 Fr. | 17% | 24% | 32% | 18% | 16% | 23% |
| 8000-<10'000 Fr. | 5% | 20% | 22% | 8% | 19% | 14% |
| ≥10'000 Fr. | 4% | 28% | 26% | 10% | 34% | 18% |
| Δ 90/98 (prix courants) | | | | | | |
| <2000 Fr. | -13% | -1% | -0% | -3% | -2% | -6% |
| 2000-<4000 Fr. | -5% | -9% | -5% | -5% | -11% | -6% |
| 4000-<6000 Fr. | +6% | -4% | -16% | +5% | -2% | -3% |
| 6000-<8000 Fr. | +9% | -2% | +4% | +1% | -4% | +4% |
| 8000-<10'000 Fr. | +2% | +4% | +7% | +1% | +5% | +4% |
| ≥10'000 Fr. | +1% | +13% | +9% | +1% | +14% | +7% |
| 1998 aux prix de 1990*) | | | | | | |
| <2000 Fr. | 13% | 0% | 0% | 1% | 2% | 5% |
| 2000-<4000 Fr. | 43% | 16% | 5% | 39% | 15% | 25% |
| 4000-<6000 Fr. | 31% | 25% | 32% | 34% | 22% | 29% |
| 6000-<8000 Fr. | 9% | 25% | 33% | 14% | 23% | 20% |
| 8000-<10'000 Fr. | 3% | 18% | 16% | 7% | 18% | 11% |
| ≥10'000 Fr. | 2% | 15% | 14% | 4% | 19% | 10% |
| Δ 90/98 (prix de 1990) | | | | | | |
| <2000 Fr. | -7% | -1% | -0% | -2% | -2% | -3% |
| 2000-<4000 Fr. | +4% | -2% | -2% | +8% | -2% | +1% |
| 4000-<6000 Fr. | +3% | +3% | -2% | +2% | -3% | +1% |
| 6000-<8000 Fr. | +0% | -1% | +5% | -3% | +2% | +1% |
| 8000-<10'000 Fr. | -0% | +2% | +1% | -0% | +4% | +1% |
| ≥10'000 Fr. | -0% | -0% | -2% | -4% | +0% | -1% |

*) Selon l'indice des prix à la consommation

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 4.4

**Evolution des revenus moyens des ménages locataires par
groupes d'âge et par types de ménages de 1990 à 1998
(aux prix courants)**

Par groupes d'âge

| Age de la personne de référence | 1990 | 1998 | Différence en Fr. | Différence en % |
|------------------------------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
| 17-29 | 5.507 | 6.322 | +815 | +15% |
| 30-39 | 6.521 | 7.654 | +1.132 | +17% |
| 40-49 | 7.330 | 8.196 | +866 | +12% |
| 50-64 | 6.286 | 7.670 | +1.384 | +22% |
| 65+ | 3.778 | 4.834 | +1.057 | +28% |
| insgesamt | 5.891 | 7.066 | +1.174 | +20% |

Par types de ménages

| Type de ménage | 1990 | 1998 | Différence en Fr. | Différence en % |
|------------------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Ménages d'une personne | 3.879 | 4.953 | +1.073 | +28% |
| Couples | 7.122 | 8.592 | +1.471 | +21% |
| Couples avec enfants | 7.539 | 8.664 | +1.124 | +15% |
| Parent avec enfant | 5.661 | 5.893 | +232 | +4% |
| Autres | 7.014 | 8.788 | +1.774 | +25% |
| Total | 5.891 | 7.066 | +1.174 | +20% |

Tab. 4.5

**Evolution des revenus moyens des ménages locataires dans
les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions
de 1990 à 1998 (aux prix courants)**

Dans les zones urbaines et rurales

| | 1990 | 1998 | Différence en Fr. | Différence en % |
|----------------------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
| ZONES URBAINES | 5.991 | 7.057 | +1.066 | +18% |
| Grandes villes | 5.785 | 6.932 | +1.147 | +20% |
| Périph. des grandes villes | 6.709 | 8.026 | +1.317 | +20% |
| Agglomérations moyennes | 5.710 | 6.551 | +841 | +15% |
| ZONES RURALES | 5.574 | 7.096 | +1.522 | +27% |
| Total | 5.891 | 7.066 | +1.174 | +20% |

Dans les grandes régions

| | 1990 | 1998 | Différence en Fr. | Différence en % |
|----------------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Région lémanique | 6.290 | 7.171 | +881 | +14% |
| Espace Mittelland | 5.587 | 6.650 | +1.063 | +19% |
| Suisse du Nord-Ouest | 5.701 | 7.238 | +1.537 | +27% |
| Zürich | 6.584 | 7.797 | +1.213 | +18% |
| Suisse orientale | 5.238 | 6.576 | +1.338 | +26% |
| Suisse centrale | 6.369 | 7.093 | +724 | +11% |
| Tessin | 5.155 | 6.399 | +1.244 | +24% |
| Total | 5.891 | 7.066 | +1.174 | +20% |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Charges locatives des ménages

5.1 Charges locatives en 1998

Valeurs moyennes et répartition des charges locatives

(ill. 5.1, tab. 5.1)

Quel est, en 1998, le rapport entre les dépenses de logement des ménages locataires et leur revenu brut? Quelles sont donc leurs charges locatives?

Les charges locatives nettes moyennes atteignent 17,3% en 1998; en tenant compte des charges, on obtient une valeur brute de 19,6%. Pour la moitié des ménages, la charge locative nette est inférieure à 15,7% et la charge locative brute inférieure à 17,6%.

Les charges locatives les plus fréquentes sont situées entre 10 et 20%. 17% des charges locatives nettes et 11% des charges locatives brutes sont inférieures à 10%. A l'inverse, un ménage sur six environ supporte une charge locative nette supérieure à 25%. Si l'on tient compte des charges, cela est même le cas de plus d'un ménage sur cinq.

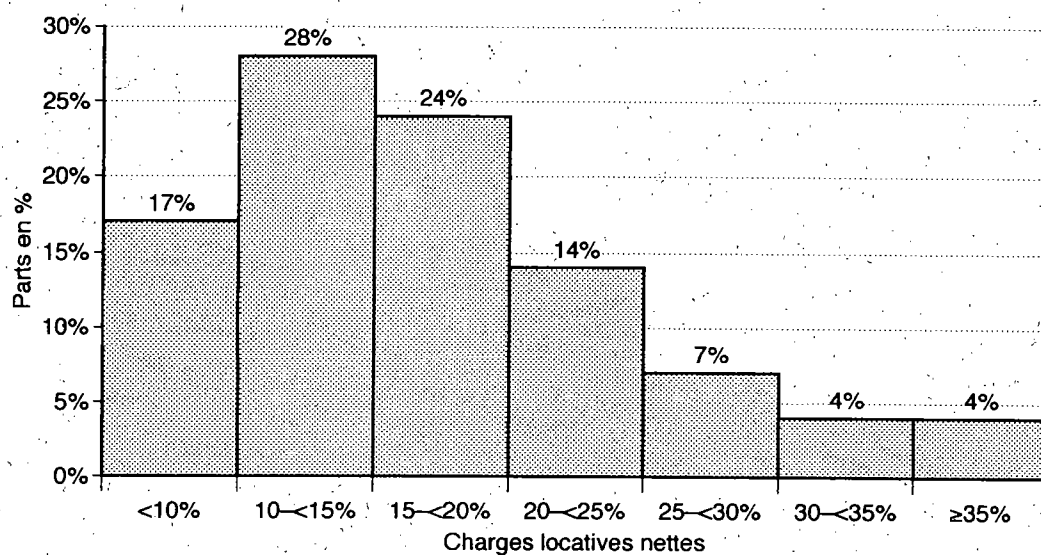
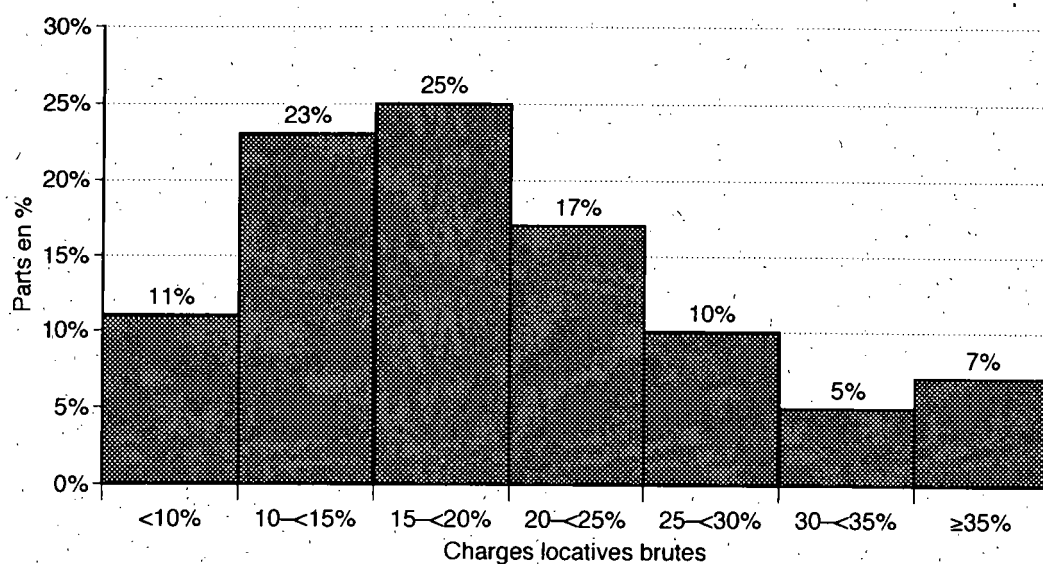
L'influence du revenu du ménage (ill. 5.2, tab. 5.2)

En comparant ces charges locatives moyennes avec les revenus moyens correspondants, on met en lumière l'influence prépondérante du revenu du ménage sur la hauteur des charges locatives. Les ménages dont la charge locative est basse ont en moyenne un revenu plusieurs fois supérieur à celui des ménages qui supportent des charges locatives élevées et très élevées.

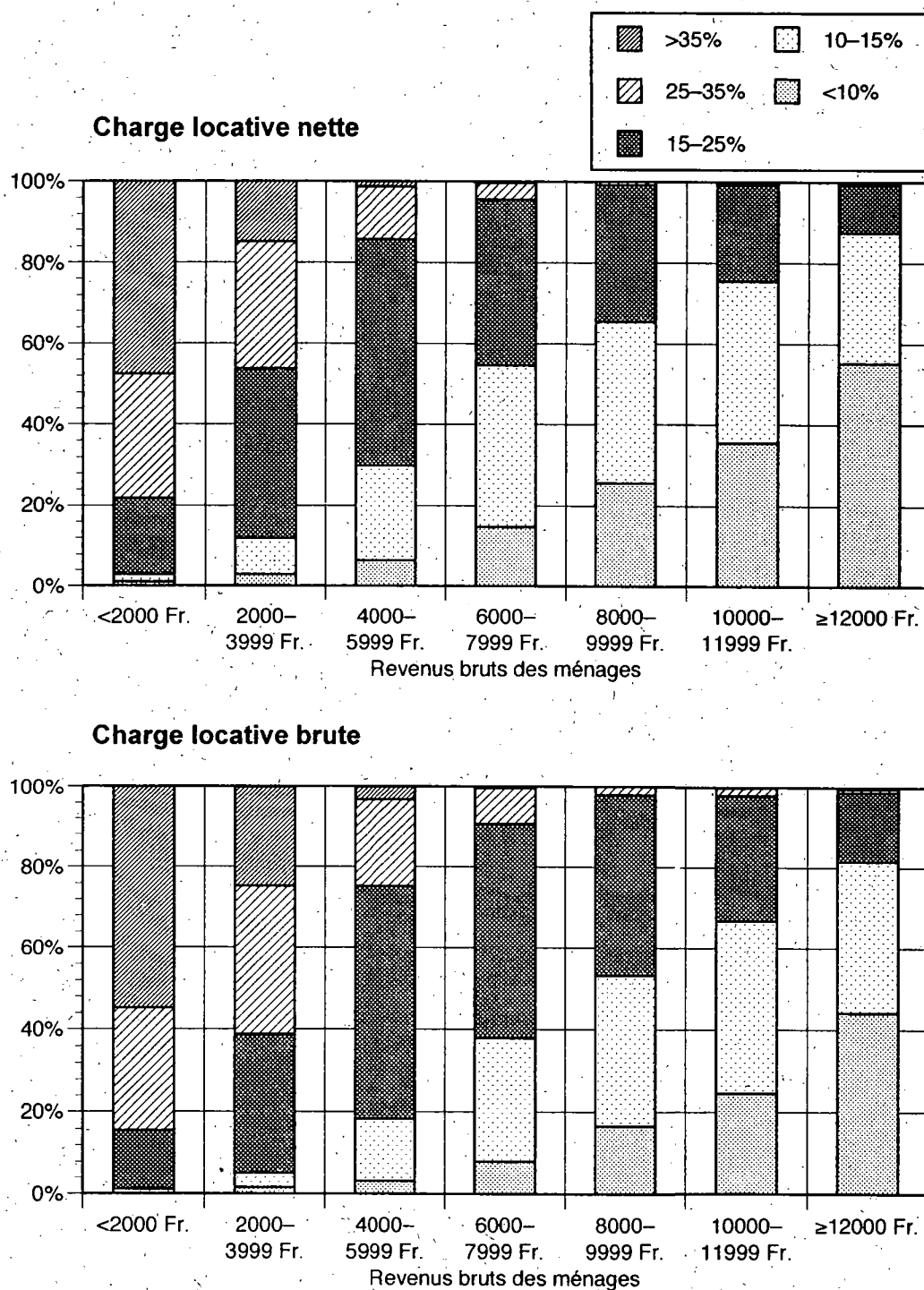
Ces relations ont déjà été révélées par des études antérieures. Un bas revenu est régulièrement lié à des charges locatives élevées, largement supérieures à la moyenne. Ce fait se confirme également en 1998.

Presque tous les ménages locataires dont la charge locative nette excède 35% ont un revenu inférieur à 4000 francs. De même, les ménages dont la charge locative est de l'ordre de 25 à 35% se concentrent dans les classes de revenus inférieures à 6000 francs.

III. 5.1

Répartition des charges locatives nettes et brutes en 1998**Charges locatives nettes****Charges locatives brutes**

III. 5.2

Répartition des charges locatives nettes et brutes
sur les classes de revenus en 1998

En partant du revenu des ménages, on voit que parmi les ménages dont le revenu est inférieur à 2000 francs un sur deux doit en consacrer plus de 35% à son loyer et quatre sur cinq plus de 25% (montants nets). Cette proportion baisse rapidement dès que le revenu augmente. Moins de la moitié des ménages dont le revenu est situé entre 2000 et 4000 francs supportent des charges locatives nettes supérieures à 25%. Lors que le revenu est de l'ordre de 4000 à 6000 francs, ce n'est plus le cas que d'un ménage sur six.

Si l'on ajoute les charges et que l'on prend ainsi en compte les charges locatives brutes, les parts des ménages supportant des charges locatives élevées et très élevées augmentent. Plus de cinq sixièmes des ménages disposant d'un revenu inférieur à 2000 francs supportent des charges locatives supérieures à 25%. C'est le cas également de quelque 60% des ménages dont le revenu est de 2000 à 4000 francs, d'un quart des ménages dont le revenu se situe dans la classe suivante de 4000 à 6000 francs et pour un cinquième de ceux dont le revenu est de l'ordre de 6000 à 8000 francs.

Types de ménages et groupes d'âge (ill. 5.3, tab. 5.1)

Parmi les types de ménages, les charges locatives des couples et des couples avec enfants sont les plus légères, ceci en raison de leurs revenus plutôt élevés; la situation des familles monoparentales est de loin la plus précaire, suivie par les ménages d'une personne, lesquels sont composés d'un grand nombre de personnes âgées et pensionnées.

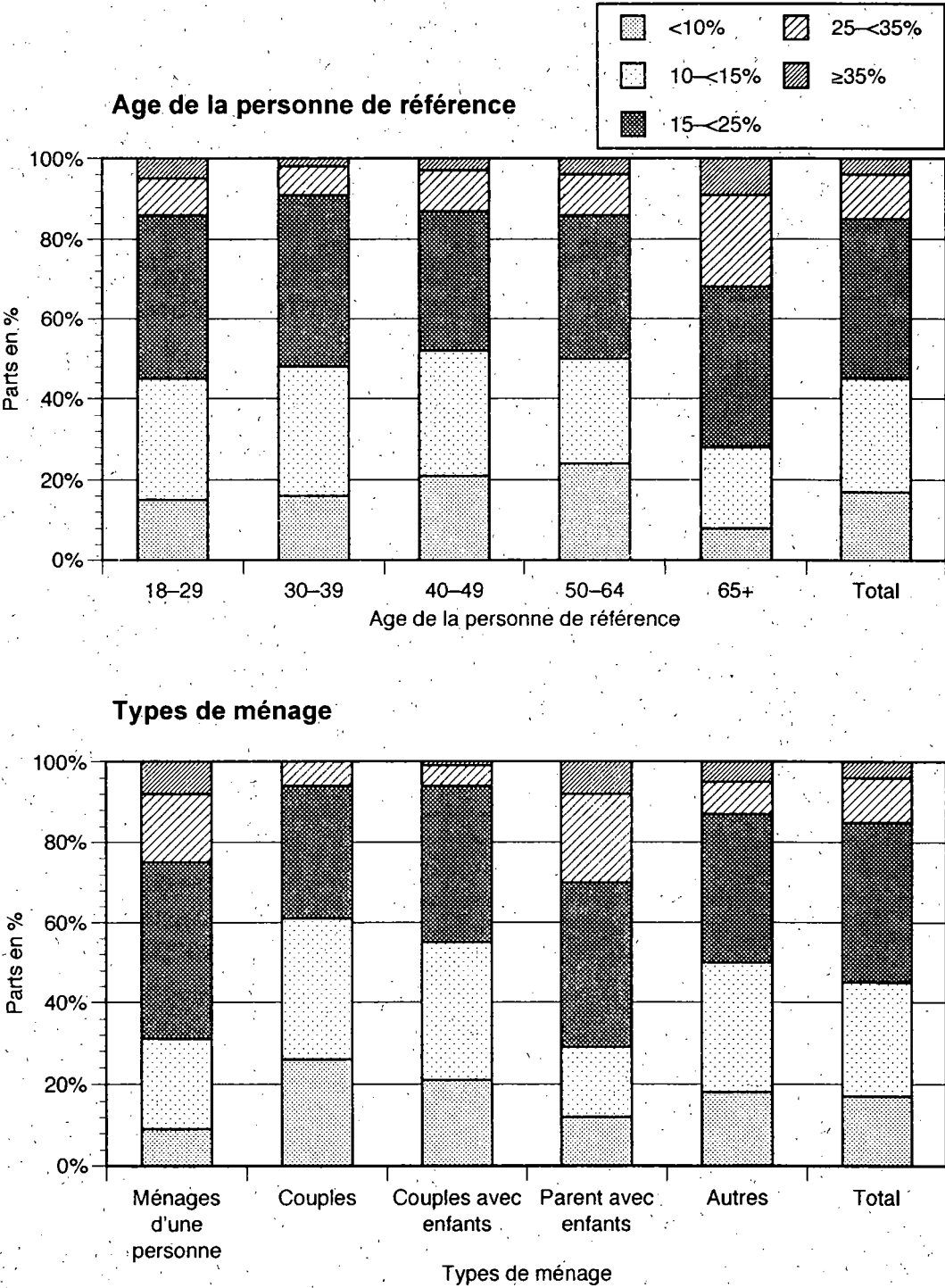
Parmi les groupes d'âge, les plus de 65 ans supportent de loin les plus lourdes charges locatives; leurs loyers relativement modérés ne compensent pas la faiblesse de leurs revenus. La situation des autres groupes d'âge est dans l'ensemble bien meilleure.

Zones urbaines et rurales et grandes régions (ill. 5.4, tab. 5.1)

Les différences sont relativement faibles entre les zones urbaines et rurales et entre les grandes régions. Les charges locatives sont les moins avantageuses dans les agglomérations moyennes et les grandes villes, ceci surtout en raison d'un niveau de revenu moyen relativement bas, et les moins lourdes dans les zones rurales et à la périphérie des grandes villes grâce à leur niveau de revenu de loin le plus élevé et malgré le haut niveau des loyers.

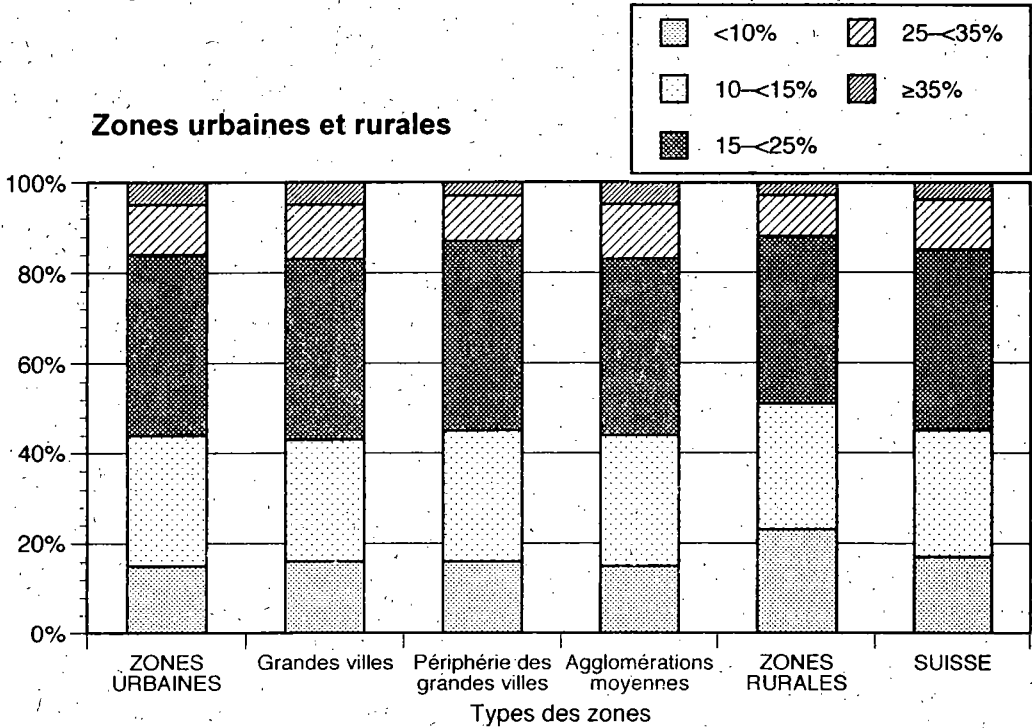
III. 5.3

Structures des charges locatives nettes des groupes d'âge et des types de ménage en 1998

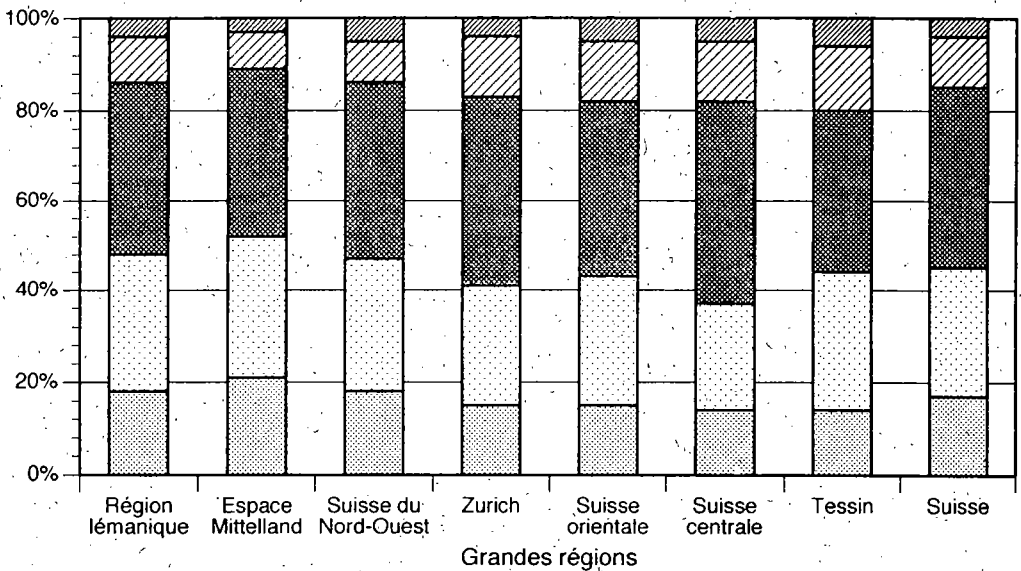


III. 5.4

Structures des charges locatives nettes dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions en 1998



Grandes régions



Les différences constatées sont du même ordre de grandeur entre les grandes régions. L'espace Mittelland affiche les plus basses charges locatives grâce à des loyers moins élevés et malgré un niveau de revenu inférieur à la moyenne. Les charges locatives sont les plus lourdes au Tessin et dans la région zurichoise dans son ensemble, c'est-à-dire incluant la Suisse centrale et orientale. Le niveau des loyers semble y suivre de très près le niveau des revenus.

Age du logement et durée de séjour (tab. 5.1)

En principe, plus un logement est récent, plus son loyer est élevé et plus ses charges locatives sont lourdes. Les différences entre les charges locatives sont cependant moins nettes, car les logements anciens sont occupés plutôt par des personnes plus âgées disposant de revenus moins élevés.

Plusieurs facteurs comme l'âge, le revenu et la période de construction interviennent également au niveau de la durée de séjour. Un séjour prolongé ne garantit donc pas une charge locative modérée. Les locataires arrivés récemment dans un logement doivent cependant compter avec un loyer relativement élevé et une charge locative plus lourde.

Bailleurs (tab. 5.1)

Enfin, les écarts intervenant entre différents groupes de bailleurs sont examinés. En moyenne, les charges locatives sont les plus lourdes auprès des bailleurs privés et les plus avantageuses auprès des pouvoirs publics. Les loyers des coopératives de logement sont certes les moins élevés, mais comme les revenus de leurs ménages locataires sont également plus bas, leurs charges locatives se situent au même niveau que celles des logements de bailleurs privés et autres. Les coopératives de logement offrent ainsi des niches pour les ménages moins aisés et permettent ainsi d'alléger le marché libre du logement.

5.2 Evolution des charges locatives de 1990 à 1998

De quelle manière les variations des loyers et des revenus ont-elles influencé les charges locatives? En effet, d'une part les loyers ont en moyenne augmenté plus fortement que les revenus des ménages et d'autre part la proportion de ménages disposant de bas revenus, et donc plus particulièrement susceptibles de supporter de lourdes charges locatives, a reculé.

Concentration vers les charges locatives moyennes (ill. 5.5, tab. 5.4)

L'évolution intervenue entre 1990 et 1998 a été marquée par une concentration accrue des charges locatives dans le segment central de 10 à 25%. Les charges locatives ont surtout augmenté dans le segment de 15 à 25%.

On constate un recul d'une part au niveau de la proportion de ménages dont les charges locatives sont particulièrement basses, soit inférieures à 10%, et d'autre part une légère baisse de la proportion des ménages supportant de très lourdes charges locatives, soit supérieures à 35%. La proportion de ménages dont les charges locatives s'étendent entre 25 et 35% est en revanche restée constante.

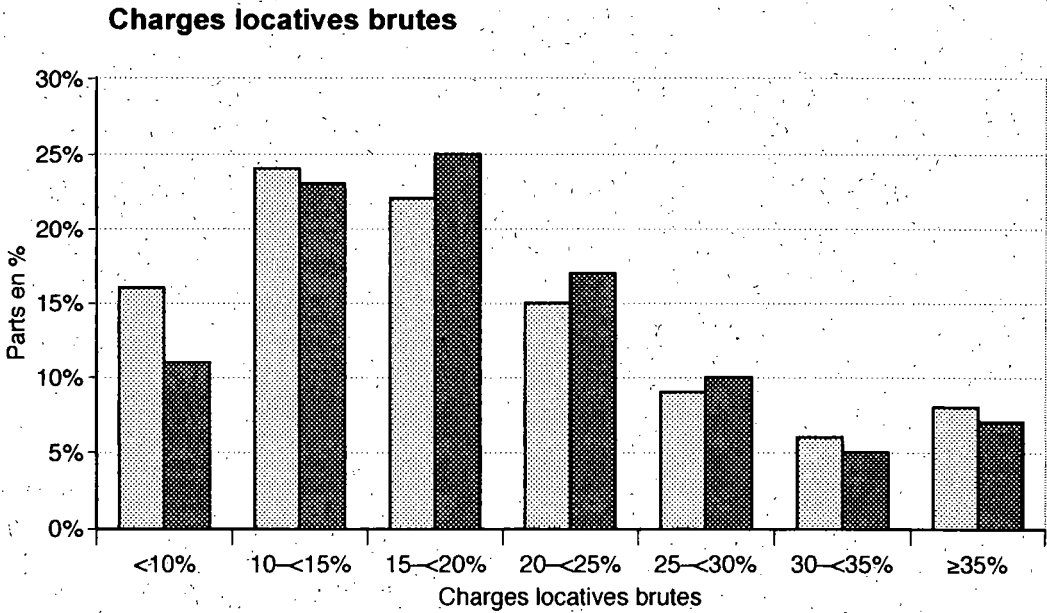
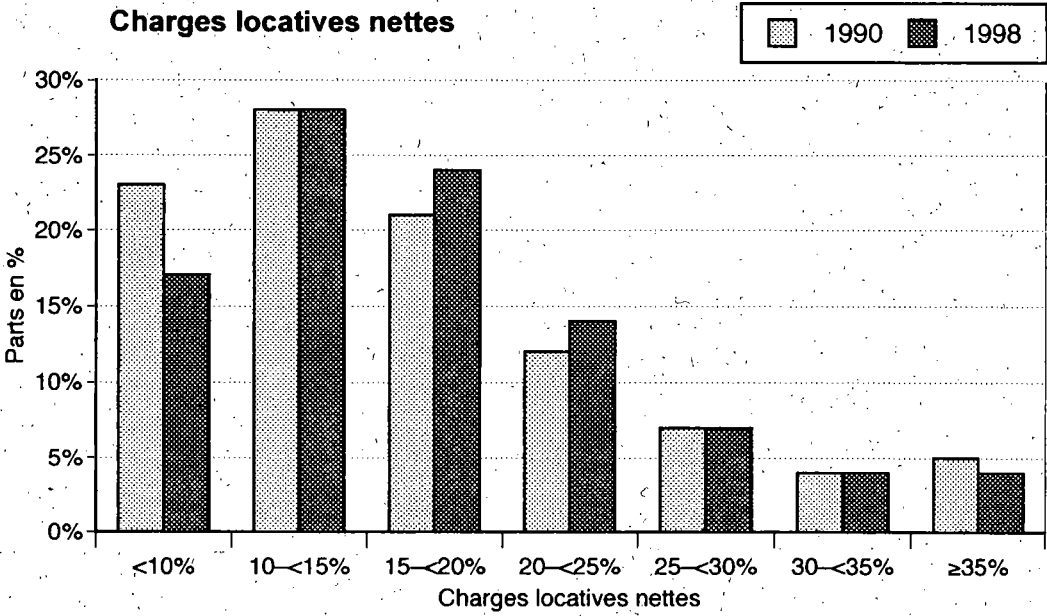
Légères variations des valeurs moyennes (tab. 5.3)

Cette évolution a également eu pour conséquence que la valeur moyenne des charges locatives a progressé moins fortement que leur valeur médiane. En 1998, 50% des ménages avaient une charge locative inférieure à 15,7%. Or cette valeur médiane s'élevait encore à 14,7% en 1990. Elle a donc augmenté d'un point de pourcentage. Pendant ce temps, la charge locative moyenne a passé de 16,9 à 17,3% seulement.

Les charges locatives brutes ont connu une évolution tout à fait similaire, bien qu'à un autre niveau. La valeur médiane a passé ici de 16,9 à 17,6 et la charge locative brute moyenne est restée presque constante, n'évoluant que de 19,4 à 19,6%.

III. 5.5

Evolution des charges locatives nettes et brutes
de 1990 à 1998



Nombre de ménages concernés (tab. 5.4)

Malgré cette évolution favorable, le nombre absolu de ménages supportant de lourdes charges locatives a augmenté en raison de l'accroissement du nombre total de ménages locataires, qui a passé de 1,86 million en 1990 à 2,1 millions en 1998. En 1990, quelque 290 000 ménages locataires supportaient une charge locative nette supérieure à 25%; ce taux était même supérieur à 35% pour env. 90 000 d'entre eux. En 1998, ce nombre a passé à env. 320 000, alors que celui des ménages dont les charges locatives excèdent 35% est resté constant.

En considérant les charges locatives brutes, on voit qu'en 1990 quelque 420 000 ménages devaient consacrer plus d'un quart de leurs revenus bruts à leur logement. En 1998, ce nombre a passé à env. 460 000. En revanche, le nombre de ménages supportant de très lourdes charges locatives (plus de 35%) a légèrement reculé.

D'un autre côté, le nombre de ménages supportant des charges locatives très faibles a certes baissé, mais dans l'ensemble près d'un million de ménages profitent toujours de charges locatives nettes inférieures à 15% et 750 000 ménages de charges locatives brutes inférieures à 15%.

Grandes régions (tab. 5.5–6)

Les variations intervenues au niveau suisse sont observables également dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions. La proportion des ménages profitant de charges locatives particulièrement légères (moins de 10%) a reculé partout. La proportion des ménages supportant de lourdes charges locatives (plus de 25%) est restée constante, les écarts séparant les différentes régions se situant dans la marge d'erreur statistique. Mais quelques évolutions sont tout de même frappantes.

Zones urbaines et rurales (tab. 5.3 et 5.5)

L'augmentation des charges locatives nettes se limite aux zones urbaines. Elles ont plus particulièrement progressé non pas dans le centre ou à la périphérie des grandes villes mais dans les agglomérations de moyenne importance. La cause en est l'augmentation des revenus inférieure à la moyenne liée à une hausse plus que proportionnelle des loyers. Dans les zones rurales en revanche, les charges locatives ont légèrement reculé, ceci surtout grâce à l'augmentation des revenus largement supérieure à la moyenne. Les hausses de loyers y ont également été supérieures à la moyenne, mais elles ont principalement touché des logements bon marché. Le nombre de ménages profitant de charges locatives modérées reste sensiblement plus important dans les zones rurales qu'en milieu urbain.

Par rapport à 1990, l'écart entre les charges locatives nettes moyennes des différentes régions s'est élargi. En 1990, les charges locatives se situaient dans une fourchette de 16,4% à la périphérie des grandes villes à 17,5% dans les grandes villes mêmes. En 1998, cette fourchette a doublé; les charges locatives les plus basses sont celles des zones rurales, les plus hautes celles des agglomérations moyennes. Les charges locatives brutes ont également légèrement évolué de manière parallèle.

Grandes régions (tab. 5.3 et 5.6)

Quelques variations sont apparues également entre les grandes régions. Les charges locatives nettes ont augmenté de manière supérieure à la moyenne surtout en Suisse centrale et au Tessin, et à un niveau beaucoup plus faible dans la région lémanique. Seule la Suisse orientale affiche un recul sensible. Les autres modifications se situent dans la marge d'erreur statistique. L'évolution est une nouvelle fois très similaire au niveau des charges locatives brutes.

En 1998, en raison de cette évolution, les charges locatives moyennes de Suisse centrale et du Tessin arrivent en tête, avant même la région zurichoise et la Suisse orientale. Les charges locatives les plus avantageuses sont restées celles de l'espace Mittelland.

Comment expliquer ces variations? Plusieurs facteurs entrent en ligne de compte de sorte qu'il n'est guère possible de formuler des règles générales. Les hausses relativement fortes des charges locatives en Suisse centrale, au Tessin et dans la région lémanique sont liées à un recul très marqué des ménages profitant de charges locatives modérées. En Suisse centrale et dans la région lémanique, des hausses de loyer élevées vont en outre de pair avec des augmentations relativement faibles des revenus. D'un autre côté, les charges locatives de l'espace Mittelland sont restées constantes dans l'ensemble malgré des hausses de loyer relativement élevées, parce que ces dernières ont affecté surtout des logements bon marché, et la proportion des ménages supportant de lourdes charges locatives y a même diminué.

Groupes d'âge (tab. 5.3 et 5.7)

Au niveau des groupes d'âge, les plus de 65 ans présentent l'évolution la plus favorable. La proportion de ces ménages supportant une charge locative inférieure à 15% a même légèrement augmenté, contrairement à tous les autres groupes d'âge. En même temps, la proportion des ménages dont la charge locative excède 25% a nettement diminué. Cependant, en 1998, un de ces ménages sur trois supporte une charge locative supérieure à 25% et presque un dixième d'en-

tre eux une charge locative supérieure à 35%. Dans les autres groupes d'âge, les variations correspondent davantage à la tendance générale. Le recul le plus marqué est celui des charges locatives modérées dans le groupe d'âge des 40 à 49 ans. Ce même groupe d'âge a connu également la plus forte progression de la proportion des ménages supportant une lourde charge locative (plus de 25%).

Types de ménages (tab. 5.3 et 5.7)

Si l'on établit une distinction par types de ménages, on voit que les variations sont restées raisonnables à l'exception des ménages de familles monoparentales. L'augmentation relativement faible de leurs revenus n'a pas suffi à compenser les hausses de loyer. Ainsi, non seulement la proportion de ménages bénéficiant de charges locatives réduites a fortement baissé mais on assiste en même temps à une augmentation presque équivalente de la part des ménages supportant de lourdes charges locatives. En 1998, presque un tiers des familles monoparentales consacraient au moins 25% de leurs revenus à leur logement, et ce taux était même supérieur à 35% pour près de 10% d'entre elles.

Parmi les couples avec enfants en revanche, la proportion de ménages supportant de lourdes charges locatives est restée minime. La majorité d'entre eux profitent de charges locatives avantageuses, bien que leur proportion ait légèrement diminué. L'évolution constatée est similaire parmi les autres types de ménages, où les ménages d'une personne restent les plus fréquemment affectés de lourdes charges locatives, ceci en raison entre autres de l'importante présence de rentiers dans cette catégorie.

Age du logement (tab. 5.3)

La fourchette des charges locatives moyennes dans les logements datant d'avant 1980 s'est encore rétrécie depuis 1990 et, en 1998, les écarts sont à peine sensibles. Les charges locatives ont même légèrement baissé dans les logements des années 80, vraisemblablement en raison de l'augmentation supérieure à la moyenne des revenus de leurs habitants.

Compte tenu des nombreuses rénovations effectuées entre-temps, il vaut la peine d'examiner de plus près les variations subies par les charges locatives des vieux logements construits avant 1970. Après tout, ces logements abritent plus de deux tiers des ménages. Par rapport à 1990, la proportion des ménages dont la charge locative est inférieure à 10% a sensiblement reculé. On assiste surtout à un report dans la zone moyenne des charges locatives entre 10 et 25%. La part des ménages supportant de lourdes charges locatives (plus de 25%) est restée pratiquement inchangée. Le même phénomène apparaît, quoique de manière moins

accentuée, parmi les logements plus récents.

Il semble donc que les rénovations aient contribué à favoriser une homogénéisation du marché des logements locatifs par-delà les périodes de construction.

Durée de séjour (tab. 5.3)

En 1980 déjà, la durée de séjour n'avait qu'une influence minime sur la hauteur des charges locatives et cette tendance s'est maintenue. Les séjours de très longue durée font ici exception, car une grande partie d'entre eux sont le fait de rentiers dont les revenus sont limités et donc les charges locatives élevées. Les séjours de courte durée restent liés à des charges locatives supérieures à la moyenne. Il s'agit essentiellement de jeunes gens dont les revenus sont encore plutôt bas et qui paient des loyers relativement élevés.

Tab. 5.1

Charges locatives moyennes, loyers nets et revenus des ménages par types de zones, de ménages et de logements en 1998

| | Charge locative moyenne | | Loyer net moyen | Revenu moyen |
|--------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| | nette | brute | (arrondi) | des ménages |
| | | | | (arrondi) |
| Type de zone | | | | |
| ZONES URBAINES | 17,7% | 20,0% | 1.050 | 7.100 |
| Grandes villes | 17,9% | 20,1% | 1.030 | 6.900 |
| Périph. des grandes villes | 17,1% | 19,2% | 1.180 | 8.000 |
| Agglomérations moyennes | 18,0% | 20,5% | 980 | 6.600 |
| ZONES RURALES | 15,9% | 18,2% | 970 | 7.100 |
| Grandes régions | | | | |
| Région lémanique | 16,9% | 18,9% | 1.020 | 7.200 |
| Espace Mittelland | 16,1% | 18,5% | 900 | 6.700 |
| Suisse du Nord-Ouest | 17,2% | 19,5% | 1.060 | 7.200 |
| Zurich | 18,3% | 20,4% | 1.180 | 7.800 |
| Suisse orientale | 17,9% | 20,3% | 1.000 | 6.600 |
| Suisse centrale | 18,4% | 20,8% | 1.110 | 7.100 |
| Tessin | 18,3% | 20,9% | 960 | 6.400 |
| Types de ménages | | | | |
| Ménage d'une personne | 20,2% | 23,0% | 850 | 5.000 |
| Couples | 14,7% | 16,6% | 1.120 | 8.600 |
| Couples avec enfants | 14,9% | 16,8% | 1.180 | 8.700 |
| Parent avec enfants | 21,1% | 23,7% | 1.070 | 5.900 |
| Autres | 16,4% | 18,4% | 1.190 | 8.800 |
| Age | | | | |
| 18-29 ans | 17,4% | 19,5% | 930 | 6.300 |
| 30-39 ans | 16,3% | 18,3% | 1.110 | 7.700 |
| 40-49 ans | 16,2% | 18,2% | 1.130 | 8.200 |
| 50-64 ans | 16,7% | 18,9% | 1.040 | 7.700 |
| 65 ans et plus | 21,4% | 24,6% | 880 | 4.800 |
| Emménagement | | | | |
| avant 1970 | 17,7% | 20,5% | 810 | 5.800 |
| 1971-1980 | 15,6% | 18,0% | 910 | 7.200 |
| 1981-1990 | 16,5% | 18,8% | 1.010 | 7.300 |
| 1991-1995 | 16,8% | 18,9% | 1.090 | 7.500 |
| après 1995 | 18,7% | 20,9% | 1.090 | 6.800 |
| Période de construction | | | | |
| avant 1960 | 16,7% | 19,0% | 920 | 6.600 |
| 1961-1970 | 16,9% | 19,2% | 950 | 6.900 |
| 1971-1980 | 17,1% | 19,3% | 1.070 | 7.500 |
| 1981-1990 | 18,4% | 20,5% | 1.310 | 8.400 |
| 1991-1995 | 19,5% | 21,8% | 1.350 | 7.900 |
| après 1995 | 21,6% | 24,0% | 1.480 | 7.800 |
| Bailleur | | | | |
| Privé | 17,6% | 19,8% | 1.070 | 7.100 |
| Coopérative de logement | 16,8% | 19,2% | 870 | 6.300 |
| Pouvoirs publics | 15,8% | 18,0% | 920 | 7.000 |
| Autres | 17,0% | 19,2% | 1.070 | 7.400 |
| Total | 17,3% | 19,6% | 1.030 | 7.100 |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 5.2 Répartition des charges locatives nettes et brutes dans les classes de revenus en 1998

| | Revenus bruts des ménages | | | | | | | Total |
|------------------------------|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|------------|-------|
| | <2000 Fr. | 2000-3999 Fr. | 4000-5999 Fr. | 6000-7999 Fr. | 8000-9999 Fr. | 10000-11999 Fr. | ≥12000 Fr. | |
| Charge locative nette | | | | | | | | |
| <10% | 1% | 3% | 6% | 15% | 26% | 36% | 55% | 17% |
| 10-<15% | 2% | 9% | 23% | 40% | 40% | 40% | 32% | 28% |
| 15-<20% | 8% | 18% | 34% | 27% | 26% | 21% | 10% | 25% |
| 20-<25% | 11% | 24% | 21% | 14% | 8% | 3% | 2% | 15% |
| 25-<35% | 31% | 31% | 13% | 4% | 1% | 1% | 1% | 11% |
| ≥35% | 47% | 15% | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Charge locative brute | | | | | | | | |
| <10% | 0% | 2% | 3% | 8% | 17% | 25% | 44% | 11% |
| 10-<15% | 1% | 4% | 15% | 30% | 37% | 42% | 38% | 23% |
| 15-<20% | 3% | 13% | 30% | 33% | 33% | 26% | 14% | 26% |
| 20-<25% | 11% | 20% | 27% | 19% | 12% | 5% | 3% | 17% |
| 25-<35% | 30% | 37% | 21% | 9% | 2% | 2% | 1% | 15% |
| ≥35% | 55% | 25% | 3% | 0% | 0% | 0% | 0% | 7% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 5.3

**Evolution des charges locatives nettes et brutes moyennes
par types de zones, de ménages et de logements
de 1990 à 1998**

| | Charge locative nette moyenne | | Différence $\Delta 90/98$ | Charge locative brute moyenne | | Différence $\Delta 90/98$ |
|--------------------------------|----------------------------------|--------------|------------------------------|----------------------------------|--------------|------------------------------|
| | 1990 | 1998 | | 1990 | 1998 | |
| Type de zone | | | | | | |
| ZONES URBAINES | 17,0% | 17,7% | +0,7% | 19,4% | 20,0% | +0,6% |
| Grandes villes | 17,5% | 17,9% | +0,4% | 19,8% | 20,1% | +0,2% |
| Périph. des grandes villes | 16,4% | 17,1% | +0,7% | 18,5% | 19,2% | +0,7% |
| Agglomérations moyennes | 17,0% | 18,0% | +0,9% | 19,6% | 20,5% | +0,8% |
| ZONES RURALES | 16,5% | 15,9% | -0,6% | 19,3% | 18,2% | -1,2% |
| Grandes régions | | | | | | |
| Région lémanique | 16,0% | 16,9% | +0,9% | 18,7% | 18,9% | +0,2% |
| Espace Mittelland | 15,6% | 16,1% | +0,5% | 17,9% | 18,5% | +0,6% |
| Suisse du Nord-Ouest | 17,6% | 17,2% | -0,4% | 19,7% | 19,5% | -0,2% |
| Zurich | 17,6% | 18,3% | +0,7% | 20,0% | 20,4% | +0,4% |
| Suisse orientale | 18,6% | 17,9% | -0,8% | 21,4% | 20,3% | -1,1% |
| Suisse centrale | 16,4% | 18,4% | +1,9% | 19,1% | 20,8% | +1,7% |
| Tessin | 16,6% | 18,3% | +1,7% | 19,4% | 20,9% | +1,4% |
| Types de ménages | | | | | | |
| Ménage d'une personne | 20,3% | 20,2% | -0,1% | 23,4% | 23,0% | -0,4% |
| Couples | 14,7% | 14,7% | -0,0% | 16,8% | 16,6% | -0,2% |
| Couples avec enfants | 13,8% | 14,9% | +1,1% | 15,8% | 16,8% | +1,0% |
| Parent avec enfants | 17,2% | 21,1% | +3,9% | 19,8% | 23,7% | +4,0% |
| Autres | 16,4% | 16,4% | +0,0% | 18,8% | 18,4% | -0,4% |
| Age | | | | | | |
| 18-29 ans | 16,0% | 17,4% | +1,3% | 18,1% | 19,5% | +1,4% |
| 30-39 ans | 15,1% | 16,3% | +1,2% | 17,2% | 18,3% | +1,2% |
| 40-49 ans | 13,4% | 16,2% | +2,8% | 15,3% | 18,2% | +3,0% |
| 50-64 ans | 15,4% | 16,7% | +1,3% | 17,7% | 18,9% | +1,2% |
| 65 ans et plus | 25,1% | 21,4% | -3,7% | 29,4% | 24,6% | -4,8% |
| Emménagement | | | | | | |
| avant 1970 | 16,3% | 17,7% | +1,4% | 18,8% | 20,5% | +1,7% |
| 1971-1980 | 16,5% | 15,6% | -0,9% | 19,1% | 18,0% | -1,1% |
| 1981-1990 | 16,5% | 16,5% | +0,0% | 19,2% | 18,8% | -0,3% |
| 1991-1995 | | 16,8% | | | 18,9% | |
| après 1995 | | 18,7% | | | 20,9% | |
| Période de construction | | | | | | |
| avant 1960 | 16,5% | 16,7% | +0,2% | 19,2% | 19,0% | -0,1% |
| 1961-1970 | 16,2% | 16,9% | +0,6% | 18,6% | 19,2% | +0,6% |
| 1971-1980 | 17,0% | 17,1% | +0,0% | 19,4% | 19,3% | -0,1% |
| 1981-1990 | 19,3% | 18,4% | -0,9% | 21,6% | 20,5% | -1,1% |
| 1991-1995 | | 19,5% | | | 21,8% | |
| après 1995 | | 21,6% | | | 24,0% | |
| Total | 16,9% | 17,3% | +0,4% | 19,4% | 19,6% | +0,2% |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

**Tab. 5.4 Evolution des structures de charges locatives de 1990 à 1998
et du nombre de ménages concernés en 1998**

| | 1990 | 1998 | $\Delta\%$ 1990-1998 | Ménages 1990 | Ménages 1998 | Δ écart 1990-1998 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Charge locative nette | | | | | | |
| <10% | 24% | 17% | -7% | 440.000 | 360.000 | -80.000 |
| 10-<15% | 28% | 28% | +1% | 510.000 | 590.000 | +80.000 |
| 15-<20% | 21% | 25% | +4% | 390.000 | 520.000 | +130.000 |
| 20-<25% | 12% | 15% | +2% | 230.000 | 310.000 | +80.000 |
| 25-<35% | 11% | 11% | +0% | 200.000 | 230.000 | +30.000 |
| $\geq 35\%$ | 5% | 4% | -0% | 90.000 | 90.000 | |
| Total | 100% | 100% | -0% | 1.850.000 | 2.100.000 | +250.000 |
| Charge locative brute | | | | | | |
| <10% | 16% | 11% | -5% | 300.000 | 240.000 | -60.000 |
| 10-<15% | 24% | 23% | -1% | 440.000 | 490.000 | +50.000 |
| 15-<20% | 22% | 25% | +3% | 410.000 | 540.000 | +130.000 |
| 20-<25% | 15% | 17% | +2% | 280.000 | 360.000 | +80.000 |
| 25-<35% | 15% | 15% | +0% | 270.000 | 320.000 | +50.000 |
| $\geq 35\%$ | 8% | 7% | -1% | 150.000 | 140.000 | -10.000 |
| Total | 100% | 100% | +0% | 1.850.000 | 2.100.000 | +250.000 |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 5.5 Evolution des structures de charges locatives nettes dans les zones urbaines et rurales de 1990 à 1998

| | ZONES URBAINES | Grandes villes | Périph. des grandes villes | Agglom. moyennes | ZONES RURALES | TOTAL SUISSE |
|--|-------------------|----------------|-------------------------------|---------------------|------------------|--------------|
| 1990 | | | | | | |
| <10% | 22% | 22% | 23% | 22% | 28% | 24% |
| 10-<15% | 28% | 29% | 29% | 27% | 26% | 28% |
| 15-<20% | 22% | 20% | 23% | 22% | 19% | 21% |
| 20-<25% | 13% | 13% | 11% | 13% | 12% | 12% |
| 25-<35% | 11% | 10% | 10% | 12% | 10% | 11% |
| ≥35% | 5% | 6% | 4% | 4% | 5% | 5% |
| 1998 | | | | | | |
| <10% | 15% | 16% | 16% | 15% | 23% | 17% |
| 10-<15% | 29% | 27% | 29% | 29% | 28% | 28% |
| 15-<20% | 25% | 24% | 26% | 24% | 24% | 25% |
| 20-<25% | 15% | 15% | 16% | 15% | 13% | 15% |
| 25-<35% | 11% | 12% | 10% | 12% | 9% | 11% |
| ≥35% | 5% | 5% | 3% | 6% | 3% | 4% |
| Evolution de 1990 à 1998 en points de pourcentage | | | | | | |
| <10% | -7% | -6% | -7% | -8% | -5% | -7% |
| 10-<15% | +1% | -1% | -0% | +2% | +1% | +1% |
| 15-<20% | +3% | +4% | +4% | +2% | +5% | +4% |
| 20-<25% | +2% | +2% | +5% | +2% | +1% | +2% |
| 25-<35% | +1% | +3% | +0% | -0% | -1% | +0% |
| ≥35% | +0% | -1% | -1% | +2% | -2% | -0% |

Tab. 5.6 Evolution des structures de charges locatives nettes dans les grandes régions de 1990 à 1998

| | Région lémanique | Espace Mittelland | Suisse du Nord- Ouest | Zurich | Suisse orientale | Suisse centrale | Tessin | TOTAL SUISSE |
|--|---------------------|----------------------|-----------------------------|--------|---------------------|--------------------|--------|-----------------|
| 1990 | | | | | | | | |
| <10% | 28% | 28% | 19% | 20% | 19% | 25% | 23% | 24% |
| 10-<15% | 30% | 28% | 28% | 27% | 26% | 27% | 25% | 28% |
| 15-<20% | 20% | 20% | 23% | 21% | 20% | 21% | 25% | 21% |
| 20-<25% | 10% | 11% | 14% | 13% | 17% | 13% | 10% | 12% |
| 25-<35% | 7% | 10% | 10% | 12% | 12% | 12% | 13% | 11% |
| ≥35% | 4% | 4% | 5% | 6% | 6% | 3% | 3% | 5% |
| 1998 | | | | | | | | |
| <10% | 18% | 21% | 18% | 15% | 15% | 14% | 14% | 17% |
| 10-<15% | 30% | 31% | 29% | 26% | 28% | 23% | 30% | 28% |
| 15-<20% | 24% | 24% | 26% | 25% | 25% | 26% | 20% | 25% |
| 20-<25% | 14% | 12% | 13% | 17% | 14% | 19% | 16% | 15% |
| 25-<35% | 10% | 8% | 9% | 13% | 13% | 13% | 14% | 11% |
| ≥35% | 4% | 3% | 6% | 5% | 5% | 5% | 6% | 4% |
| Evolution de 1990 à 1998 en points de pourcentage | | | | | | | | |
| <10% | -10% | -7% | -1% | -6% | -4% | -10% | -9% | -7% |
| 10-<15% | +0% | +4% | +1% | -2% | +1% | -4% | +5% | +1% |
| 15-<20% | +4% | +5% | +2% | +3% | +5% | +5% | -5% | +4% |
| 20-<25% | +3% | +1% | -1% | +4% | -3% | +7% | +6% | +2% |
| 25-<35% | +3% | -2% | -1% | +1% | +1% | +1% | +1% | +0% |
| ≥35% | -0% | -1% | +0% | -1% | -1% | +2% | +2% | -0% |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Tab. 5.7 Evolution des structures de charges locatives nettes par groupes d'âge et par types de ménages de 1990 à 1998

Groupes d'âge (âge de la personne de référence)

| Charges locatives nettes | 18-29 ans | 30-39 ans | 40-49 ans | 50-64 ans | 65 ans et plus | Total |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|-------|
| 1990 | | | | | | |
| <10% | 23% | 22% | 32% | 32% | 10% | 24% |
| 10-<15% | 28% | 32% | 33% | 28% | 16% | 28% |
| 15-<20% | 23% | 25% | 19% | 16% | 20% | 21% |
| 20-<25% | 14% | 12% | 9% | 10% | 17% | 12% |
| 25-<35% | 8% | 8% | 5% | 9% | 25% | 11% |
| ≥35% | 4% | 2% | 2% | 5% | 12% | 5% |
| 1998 | | | | | | |
| <10% | 15% | 16% | 21% | 24% | 8% | 17% |
| 10-<15% | 30% | 32% | 31% | 26% | 20% | 28% |
| 15-<20% | 26% | 29% | 22% | 22% | 21% | 25% |
| 20-<25% | 15% | 14% | 12% | 14% | 19% | 15% |
| 25-<35% | 9% | 7% | 10% | 10% | 23% | 11% |
| ≥35% | 5% | 2% | 3% | 5% | 9% | 4% |
| Evolution de 1990 à 1998 en points de pourcentage | | | | | | |
| <10% | -8% | -6% | -11% | -9% | -2% | -7% |
| 10-<15% | +2% | -0% | -2% | -2% | +4% | +1% |
| 15-<20% | +3% | +4% | +3% | +6% | +1% | +4% |
| 20-<25% | +0% | +2% | +4% | +4% | +2% | +2% |
| 25-<35% | +2% | -1% | +5% | +1% | -2% | +0% |
| ≥35% | +1% | +1% | +1% | -0% | -3% | -0% |

Type de ménage

| Charges locatives nettes | Ménages d'une personne | Couples | Couples avec enfants | Parent avec enfants | Autres | Total |
|--|------------------------|---------|----------------------|---------------------|--------|-------|
| 1990 | | | | | | |
| <10% | 13% | 30% | 30% | 25% | 33% | 24% |
| 10-<15% | 23% | 32% | 33% | 21% | 27% | 28% |
| 15-<20% | 22% | 19% | 21% | 22% | 18% | 21% |
| 20-<25% | 16% | 9% | 10% | 14% | 10% | 12% |
| 25-<35% | 17% | 7% | 5% | 14% | 7% | 11% |
| ≥35% | 8% | 2% | 1% | 5% | 5% | 5% |
| 1998 | | | | | | |
| <10% | 9% | 26% | 21% | 12% | 18% | 17% |
| 10-<15% | 22% | 35% | 33% | 17% | 32% | 28% |
| 15-<20% | 25% | 22% | 27% | 23% | 26% | 25% |
| 20-<25% | 19% | 11% | 12% | 18% | 11% | 15% |
| 25-<35% | 17% | 6% | 5% | 22% | 8% | 11% |
| ≥35% | 8% | 1% | 1% | 9% | 5% | 4% |
| Evolution de 1990 à 1998 en points de pourcentage | | | | | | |
| <10% | -4% | -4% | -9% | -12% | -15% | -7% |
| 10-<15% | -0% | +3% | +1% | -4% | +5% | +1% |
| 15-<20% | +3% | +3% | +5% | +1% | +8% | +4% |
| 20-<25% | +2% | +1% | +3% | +4% | +1% | +2% |
| 25-<35% | -0% | -1% | +0% | +7% | +1% | +0% |
| ≥35% | -1% | -1% | +0% | +4% | -0% | -0% |

Sources: EC 90, ERC 98; propres calculs.

Résumé de la partie I

1. La charge locative est le rapport entre le loyer net, resp. brut, et le revenu brut du ménage. En 1998, la charge locative nette s'élève en moyenne à 17,3% et la charge locative brute à 19,6%.
2. Entre 1990 et 1998, les loyers (+26%) ont augmenté en moyenne plus rapidement que les revenus des ménages locataires (+20%). La charge locative n'a cependant progressé que de manière insignifiante.
3. Les charges locatives se concentrent davantage dans la zone moyenne située entre 10 et 25%. Un recul se fait plus particulièrement sentir dans la part des ménages dont les charges locatives sont basses ou très élevées.
4. Les hausses de loyer ont touché principalement les logements bon marché dont le loyer était inférieur à 800 francs, ceci vraisemblablement à la suite de rénovations. C'est là l'une des raisons pour lesquelles les hausses de loyer n'ont influencé les charges locatives que de manière insignifiante. Une autre raison est à trouver dans le fait que les bas revenus des rentiers ont connu des hausses marquantes consécutives à la révision de l'AVS et à l'augmentation des rentes LPP. Ces deux éléments ont ainsi concouru à limiter le nombre de charges locatives élevées.
5. La détente intervenue sur le marché du logement durant la période considérée a probablement contribué à rendre les bailleurs plus sensibles aux possibilités financières des locataires et à faciliter la recherche de logements convenant aux besoins et aux capacités financières des locataires.
6. Il reste cependant un grand nombre de ménages devant supporter des charges locatives largement supérieures à la moyenne en raison de la faiblesse de leurs revenus. En chiffres absolus, on dénombre 460 000 ménages dont la charge locative brute est supérieure à 25%, dont 140 000 ménages consacrant plus de 35% à leurs charges locatives. Parmi eux figurent encore de nombreux ménages de rentiers et un nombre grandissant de familles monoparentales.

Partie II Taux élargi de logements en propriété

Introduction

Le taux de logements en propriété est en Suisse relativement faible. Il est donc intéressant de savoir si les ménages locataires possèdent un logement par ailleurs, que ce soit sous la forme d'une résidence secondaire ou d'un logement en location. En effet, ces ménages sont propriétaires de logements mais n'apparaissent pas comme tels dans les statistiques. Ils sont pris en compte ici dans le "taux élargi de logements en propriété". L'enquête sur la consommation permet d'estimer combien de ménages sont concernés et dans quelle mesure ce chiffre fait progresser le taux de logements en propriété.

Les données disponibles permettent d'une part de révéler combien et quels types de ménages disposent d'une résidence secondaire (en propriété ou en location à l'année) et comment la situation a évolué depuis 1986, date à laquelle une enquête similaire a été effectuée.

D'un autre côté, nous découvrons combien de ménages privés sont propriétaires de logements en location et quelles sont leurs caractéristiques. Pour la première fois, nous disposons de certaines indications sur le nombre et la structure des bailleurs privés. Jusqu'à présent, les recensements nous ont uniquement appris qu'environ la moitié des logements locatifs se trouvent en possession de privés et que ceux-ci forment de loin le plus important groupe de propriétaires.

Résidences secondaires et propriétaires de résidences secondaires

8.1 Vue d'ensemble

Les résultats de l'enquête sur la consommation permettent de répondre aux questions suivantes:

- (1) Combien de ménages en Suisse disposent d'une résidence secondaire en propriété ou en location à l'année?
- (2) Qui sont leurs propriétaires? Par quoi se distinguent-ils des autres ménages? Lesquels sont locataires, resp. propriétaires de leur résidence principale?
- (3) Comment la propriété de résidence secondaire a-t-elle évolué depuis 1986?

Le microrecensement de 1986 de l'OFS posait des questions analogues, ce qui permet d'établir certaines comparaisons.

Ceux de ces chiffres relatifs aux résidences secondaires diffèrent des résultats du recensement des logements de 1990. L'enquête sur la consommation tient compte des résidences secondaires de ménages vivant en Suisse, y compris les résidences situées à l'étranger. Le recensement des logements en revanche ne fait état que des résidences secondaires situées en Suisse mais inclut également celles de ménages habitant à l'étranger. Les résidences à l'étranger n'y sont pas considérées.

8.2 Nombre et caractéristiques des résidences secondaires

En Suisse, un ménage sur neuf dispose d'une résidence secondaire en propriété ou en location à l'année. Avec un nombre total estimé de quelque 3,1 millions de ménages, cela donne env. 340 000 ménages disposant d'une résidence secondaire et un nombre à peu près égal de résidences secondaires.⁴

⁴ Les deuxièmes et troisièmes résidences secondaires sont ignorées car leur importance est trop minime. Moins d'un % des ménages possèdent plus d'une résidence secondaire

- Cinq sixièmes des résidences secondaires sont en propriété; un sixième d'entre elles sont en location à l'année.
- Elles sont utilisées presque exclusivement pour des vacances ou des congés; elles ne sont en outre louées que dans une faible mesure.
- Trois quarts environ des résidences secondaires se trouvent en Suisse, un quart d'entre elles sont à l'étranger. Les résidences secondaires des Suisses sont situées à env. 85% en Suisse, ceux des étrangers à env. 85% à l'étranger.

8.3 Ménages disposant d'une résidence secondaire (ill. 8.1, tab. 8.1)

En tout 9% des ménages locataires et 14% des ménages propriétaires disposent d'une résidence secondaire en propriété ou en location à l'année. Cela donne un total d'env. 200 000 ménages locataires et 140 000 ménages propriétaires disposant d'une résidence secondaire. Presque tous les ménages propriétaires sont suisses. Les ménages locataires comportent en revanche un tiers d'étrangers. Ceux-ci constituent un cas particulier sur lequel nous reviendrons plus loin.

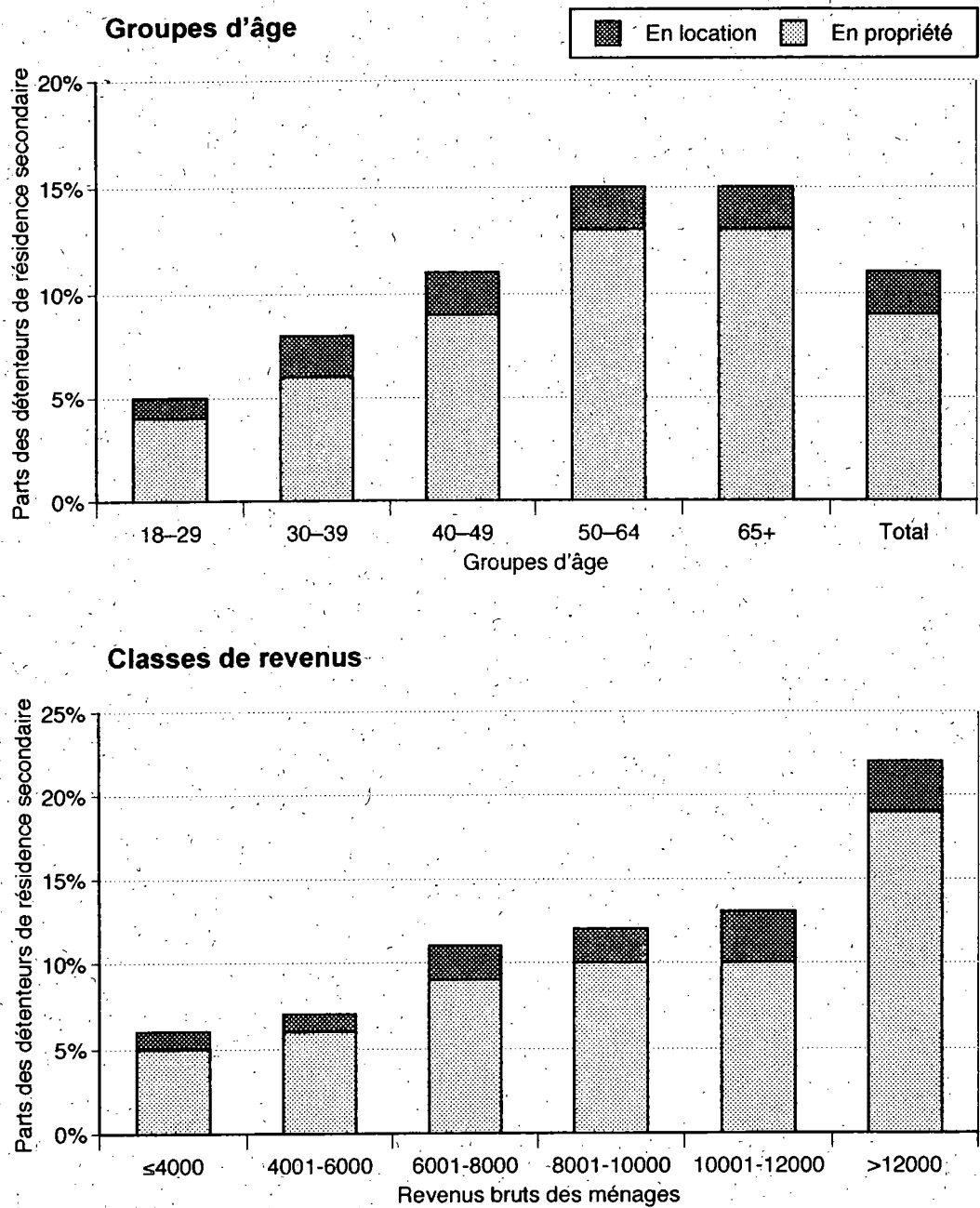
La structure des ménages disposant d'une résidence secondaire ne diffère de la moyenne que sur deux points: on trouve parmi eux davantage de couples sans enfants et moins de familles monoparentales. Dans l'ensemble, un tiers sont des couples sans enfants, un tiers des couples avec enfants et un bon cinquième sont des personnes seules.

La détention et surtout la propriété d'une résidence secondaire dépendent de l'âge et de l'importance du revenu. Le taux de propriété d'une résidence secondaire augmente avec l'âge (ill. 8.1). Quelque 60% des détenteurs de résidence secondaire sont âgés de plus de 50 ans. Ce taux progresse également parallèlement à la hauteur du revenu. Parmi les ménages dont le revenu est inférieur à 8000 francs, le taux de détenteurs de résidences secondaires se situe vers 8%, il est de 12% pour les revenus de 8000 à 12 000 francs et passe à 20% pour les revenus supérieurs. La différence la plus marquante apparaît parmi les propriétaires de résidences secondaires; leur proportion passe en effet de 5 à 19% dans le groupe à haut revenu. La part des locataires de résidences secondaires progresse elle seulement de 1 à 3% (ill. 8.1).

et leur prise en compte fait passer le nombre total à env. 360 000.

III. 8.1

Parts des ménages disposant d'une résidence
secondaire par groupes d'âge et par classes de
revenus en 1998



Les détenteurs de résidences secondaires sont répartis de manière relativement homogène dans toutes les grandes régions du pays. Ils sont légèrement plus nombreux à la périphérie des grandes villes, là où le niveau de revenu est le plus élevé. Parmi les grandes régions, le Tessin et la région lémanique se détachent légèrement. Les régions alémaniques se situent ici un peu au-dessous de la moyenne suisse.

8.4 Détenteurs de résidences secondaires suisses et étrangers (tab. 8.1–2, 8.4)

Quatre cinquièmes des détenteurs de résidences secondaires (en propriété ou en location) sont suisses; un cinquième d'entre eux sont des ménages étrangers vivant en Suisse. La proportion de détenteurs de résidences secondaires est même plus élevée parmi les ménages étrangers (15%) que parmi les ménages suisses (10%). Mais ils constituent un cas particulier.

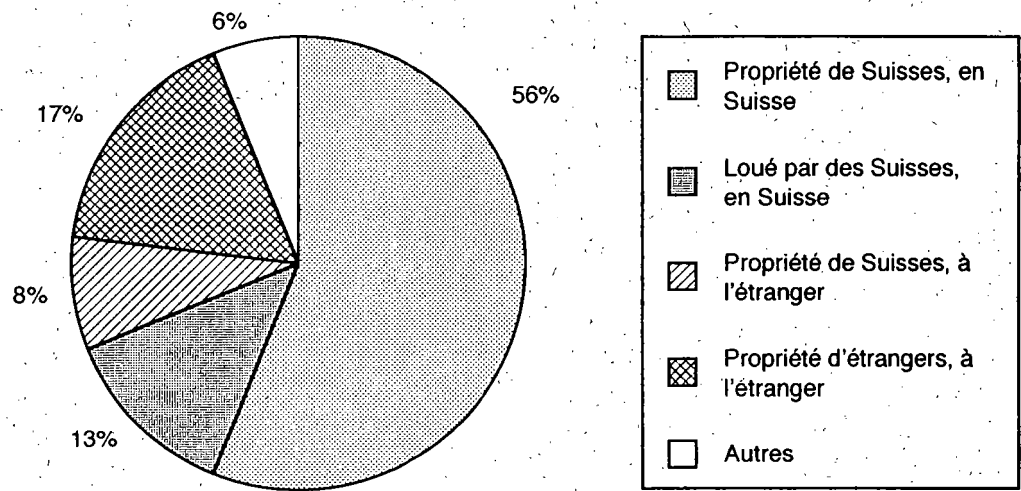
La particularité en question est constituée par le fait que trois quarts des résidences secondaires de ménages étrangers se trouvent à l'étranger et sont la propriété de ces ménages. Elles doivent donc en majeure partie être considérées plutôt comme des domiciles antérieurs et/ou futurs à l'étranger que comme des résidences secondaires au sens habituel du terme, même si elles sont momentanément utilisées essentiellement comme lieu de vacances.

Les ménages suisses disposant d'une résidence secondaire sont pour moitié locataires et pour moitié propriétaires de leur résidence principale. En revanche, 90% des ménages étrangers sont locataires en Suisse. Il s'agit pour l'essentiel de ménages disposant de revenus moyens, de l'ordre de 4000 à 10'000 francs.

Près d'un cinquième des ménages suisses louent leur résidence secondaire. Ils couvrent ainsi la quasi-totalité des résidences secondaires en location. La majorité des ménages étrangers sont au contraire propriétaires de leur résidence secondaire.

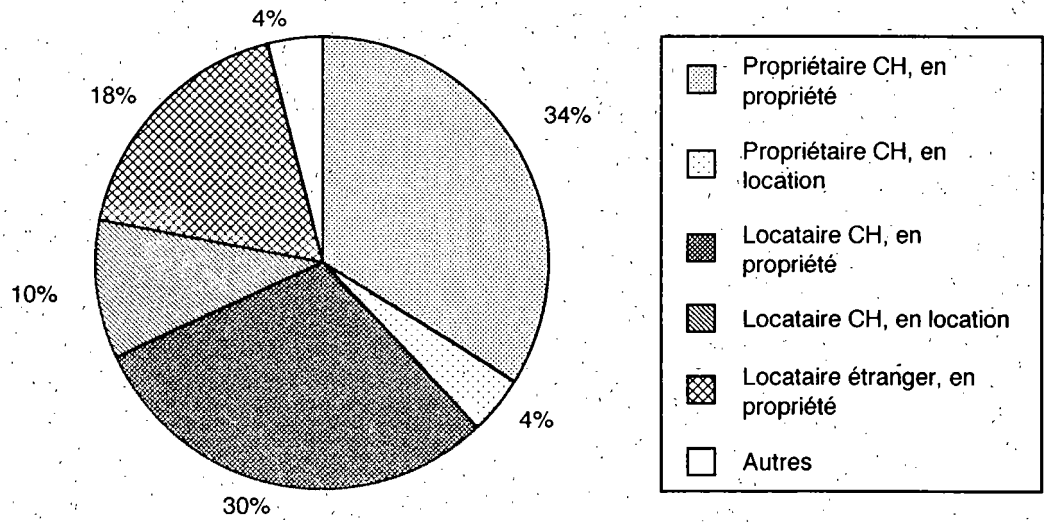
III. 8.2

Principales catégories de résidences secondaires en 1998



III. 8.3

Répartition des résidences secondaires sur les ménages locataires et propriétaires en 1998



8.5 Principales catégories de résidences secondaires (ill. 8.2–3)

Dans l'ensemble, les quelque 340 000 résidences secondaires peuvent être réparties en quatre principales catégories couvrant 94% de toutes les résidences secondaires (ill. 8.2):

- Résidences secondaires en Suisse appartenant à des Suisses (56%, env. 190 000);
- Résidences secondaires en Suisse louées à l'année par des Suisses (13%, env. 45 000);
- Résidences secondaires à l'étranger appartenant à des Suisses (8%, env. 27 000);

Catégorie spéciale formée des résidences secondaires à l'étranger appartenant à des étrangers (17%, env. 56'000). Cette catégorie englobe les deux tiers des résidences secondaires à l'étranger.

La répartition des résidences secondaires entre les ménages locataires et propriétaires permet d'exprimer les constats suivants (ill. 8.3):

- Un tiers environ des résidences secondaires appartiennent à des ménages propriétaires suisses; et
- Un autre tiers des résidences secondaires appartiennent à des ménages locataires suisses.
- Près d'un cinquième des résidences secondaires appartiennent à des ménages locataires étrangers.
- Un dixième des résidences secondaires appartiennent à des ménages propriétaires étrangers.

Nous avons ici au total plus de 95% des résidences secondaires. Le reste se répartit sur d'autres ménages étrangers.

8.6 Evolution de la détention de résidences secondaires entre 1986 et 1998 (tab. 8.3)

Le microrecensement réalisé en 1986 par l'OFS fournit quelques éléments de comparaison permettant de porter un jugement sur l'évolution intervenue depuis lors.⁵ A l'époque, la part des ménages disposant de résidences secondaires était de 10%. Celle-ci a donc légèrement augmenté. La progression est très nette en chiffres absolus, le nombre de ménages concernés a en effet passé de quelque 250 000 à env. 340 000.

Pour autant qu'on puisse en juger, seule le nombre des résidences secondaires en propriété a augmenté, en Suisse et principalement à l'étranger, probablement surtout grâce aux "résidences secondaires" des ménages étrangers.⁶ Le nombre des résidences secondaires en location à l'année est resté à peu près constant.

Parallèlement, le nombre de ménages propriétaires parmi les ménages disposant d'une résidence secondaire a doublé et le nombre de ménages locataires disposant d'une résidence secondaire a baissé.

La structure des ménages disposant d'une résidence secondaire a également évolué. En 1986, les couples avec enfants en composaient la moitié; en 1998, cette proportion n'était plus que d'un tiers. La part des ménages d'une personne et des couples sans enfants a en revanche progressé.

Dans la mesure où l'on peut en juger, la structure des revenus des détenteurs de résidences secondaires a évolué vers le haut. Parmi les bas revenus, la part des détenteurs de résidences secondaires est restée constante. Elle a en revanche sensiblement augmenté dans le tiers de revenus supérieurs.

8.7 Propriétaires de résidences secondaires (tab. 8.4)

En tout 9% des ménages vivant en Suisse sont propriétaires d'une résidence secondaire, ce qui représente quelque 280 000 ménages. Trois bons quarts d'entre eux sont suisses, un petit quart sont des ménages étrangers.

Au total 7% des ménages suisses sont propriétaires d'une résidence secondaire,

⁵ Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris, Nouveaux aspects du logement en Suisse. Résultats du microrecensement 1986, Bulletin du logement, vol. 40, Berne, 1988.

⁶ Aucunes valeurs comparatives correspondantes ne sont disponibles pour 1986. Les ménages étrangers n'avaient alors pas été relevés séparément.

soit 4% des ménages locataires et 12% des ménages propriétaires. Dans l'ensemble, presque la moitié d'entre eux sont locataires et une bonne moitié sont propriétaires de leur résidence principale. Près de 90% des résidences secondaires concernées se trouvent en Suisse.

En revanche, 90% des propriétaires de résidences secondaires étrangers sont locataires en Suisse et leurs résidences secondaires se trouvent en majeure partie à l'étranger.

8.8 Apport des résidences secondaires au taux élargi de logements en propriété (tab. 8.4)

Les ménages locataires possédant une résidence secondaire sont propriétaires d'un logement. Le taux de logements en propriété peut donc être augmenté en conséquence.

La Suisse compte au total quelque 160 000 ménages locataires possédant une résidence secondaire. Près de deux tiers d'entre eux sont suisses, un tiers sont étrangers. Il ne semble toutefois pas justifié d'inclure dans le taux suisse élargi de logements en propriété les résidences secondaires de l'étranger appartenant à des ménages étrangers vivant en Suisse.

Il reste ainsi environ 100 000 ménages locataires suisses propriétaires de résidences secondaires. Ceux-ci représentent env. 3% de la totalité des ménages privés. Le taux de logements en propriété peut donc être augmenté d'autant.

Tab. 8.1

Ménages disposant d'une résidence secondaire (en location ou en propriété) par types de ménages et de régions en 1998

| | Part des ménages disposant d'une résidence secondaire | | | Répartition des ménages disposant d'une résidence secondaire | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|------------|--|-------------|------------------|
| | En propriété | En location à l'année | Total | Suisses | Etrangers | Tous les ménages |
| Résidence principale | | | | | | |
| Ménages propriétaires | 12% | 2% | 14% | 49% | 11% | 41% |
| Ménages locataires | 7% | 2% | 9% | 51% | 89% | 59% |
| Nationalité | | | | | | |
| Suisses | 8% | 2% | 10% | 100% | | 84% |
| Etrangers | 14% | 2% | 15% | | 100% | 16% |
| Type de ménage | | | | | | |
| Ménages d'une personne | 6% | 2% | 7% | 24% | 15% | 22% |
| Couples | 12% | 2% | 15% | 38% | 23% | 35% |
| Couples avec enfants | 10% | 1% | 12% | 29% | 50% | 34% |
| Parent avec enfants | 5% | 1% | 6% | 3% | 2% | 3% |
| Autres | 9% | 3% | 12% | 7% | 9% | 7% |
| Age | | | | | | |
| 18-29 ans | 4% | 1% | 5% | 5% | 11% | 6% |
| 30-39 ans | 6% | 2% | 8% | 14% | 29% | 17% |
| 40-49 ans | 9% | 2% | 11% | 19% | 20% | 19% |
| 50-64 ans | 13% | 2% | 15% | 32% | 34% | 33% |
| 65 ans et plus | 13% | 2% | 15% | 30% | 6% | 25% |
| Revenu du ménage | | | | | | |
| moins de 4000 Fr. | 5% | 1% | 6% | 12% | 9% | 11% |
| 4000-8000 Fr. | 7% | 2% | 9% | 32% | 46% | 35% |
| 8000-12000 Fr. | 10% | 2% | 12% | 27% | 26% | 27% |
| plus de 12000 Fr. | 19% | 3% | 23% | 29% | 19% | 27% |
| Types de zones | | | | | | |
| Grandes villes | 9% | 3% | 11% | 15% | 14% | 15% |
| Périph. des grandes villes | 12% | 2% | 14% | 26% | 27% | 26% |
| Agglom. moyennes | 9% | 2% | 10% | 31% | 41% | 33% |
| Zones rurales | 8% | 2% | 9% | 28% | 18% | 26% |
| Grandes régions | | | | | | |
| Région lémanique | 12% | 2% | 14% | 25% | 24% | 25% |
| Espace Mittelland | 7% | 2% | 8% | 20% | 10% | 18% |
| Suisse du Nord-Ouest | 8% | 2% | 10% | 17% | 22% | 19% |
| Zurich | 10% | 2% | 12% | 12% | 15% | 12% |
| Suisse orientale | 7% | 2% | 9% | 11% | 14% | 12% |
| Suisse centrale | 7% | 2% | 9% | 8% | 5% | 7% |
| Tessin | 16% | 2% | 18% | 8% | 9% | 8% |
| Total | 9% | 2% | 11% | 100% | 100% | 100% |

Source: ERC 98; propres calculs.

Tab. 8.2 Ménages disposant d'une résidence secondaire par nationalités, par situations et par types de possession en 1998

| Situation / Forme de possession | Possesseur | | Au total et par types | Répartition globale |
|--|------------|----------|--------------------------|------------------------|
| | Suisse | Etranger | | |
| a) Parts en % en Suisse | | | | |
| En propriété | 76% | 4% | 80% | 58% |
| En location à l'année | 18% | 2% | 20% | 15% |
| Total | 94% | 6% | 100% | 73% |
| A l'étranger | | | | |
| En propriété | 30% | 62% | 91% | 25% |
| En location à l'année | 4% | 3% | 8% | 2% |
| Total | 34% | 66% | 100% | 27% |
| Toutes les résidences secondaires | | | | |
| En propriété | 64% | 19% | 83% | 83% |
| En location à l'année | 14% | 2% | 17% | 17% |
| Total | 78% | 22% | 100% | 100% |
| a) Nombre (arrondi*) en Suisse | | | | |
| En propriété | 188.000 | 9.000 | 197.000 | 197.000 |
| En location à l'année | 45.000 | 5.000 | 50.000 | 50.000 |
| Total | 233.000 | 14.000 | 247.000 | 247.000 |
| A l'étranger | | | | |
| En propriété | 27.000 | 56.000 | 83.000 | 83.000 |
| En location à l'année | 4.000 | 3.000 | 7.000 | 7.000 |
| Total | 31.000 | 60.000 | 91.000 | 91.000 |
| Toutes les résidences secondaires | | | | |
| En propriété | 215.000 | 65.000 | 281.000 | 281.000 |
| En location à l'année | 49.000 | 8.000 | 57.000 | 57.000 |
| Total | 264.000 | 74.000 | 338.000 | 338.000 |

*) Sur la base d'un nombre supposé de 3,1 millions de ménages privés.

Source: ERC 98; propres calculs.

Tab. 8.3 Evolution des ménages disposant d'une résidence secondaire et des résidences secondaires de 1986 à 1998 *)

| | Part des ménages disposant d'une résidence secondaire | | | Nombre (arrondi) de ménages disposant d'une résidence secondaire | | |
|-------------------------------|---|------|--------|--|---------|----------|
| | 1986 | 1998 | Δ86/98 | 1986 | 1998 | Δ86/98 |
| Ménages | | | | | | |
| Total | 10% | 11% | +1% | 250.000 | 340.000 | +90.000 |
| Résidence principale | | | | | | |
| Ménages propriétaires | 15% | 14% | -1% | 110.000 | 240.000 | +130.000 |
| Ménages locataires | 8% | 9% | +1% | 140.000 | 100.000 | -40.000 |
| Type de ménage | | | | | | |
| Ménages d'une personne | 6% | 7% | +1% | 40.000 | 80.000 | +40.000 |
| Couples | 11% | 15% | +4% | 68.000 | 110.000 | +42.000 |
| Couples avec enfants | 12% | 12% | 0% | 125.000 | 120.000 | -5.000 |
| Parent avec enfants | 7% | 6% | -1% | 8.000 | 10.000 | +2.000 |
| Autres | 10% | 12% | +2% | 10.000 | 20.000 | +10.000 |
| Types de zones | | | | | | |
| Grandes villes | 12% | 11% | -1% | 60.000 | 30.000 | -30.000 |
| Périph. des grandes villes | 11% | 14% | +3% | 50.000 | 60.000 | +10.000 |
| Agglom. moyennes | 9% | 10% | +1% | 70.000 | 110.000 | +40.000 |
| Zones rurales | 9% | 9% | 0% | 80.000 | 140.000 | +60.000 |
| | | | | | | |
| Résidences secondaires | Parts des résidences secondaires | | | Nombre de résidences secondaires | | |
| Forme de possession | | | | | | |
| Propriété | 77% | 83% | +6% | 190.000 | 280.000 | +90.000 |
| Location | 23% | 17% | -6% | 60.000 | 60.000 | 0 |
| Situation | | | | | | |
| En Suisse | 85% | 73% | -12% | 210.000 | 250.000 | +40.000 |
| A l'étranger | 15% | 27% | +12% | 40.000 | 90.000 | +50.000 |
| Type d'utilisation | | | | | | |
| Loisirs/vacances | 81% | 96% | +15% | 200.000 | 330.000 | +130.000 |
| Activités professionnelles | 13% | 3% | -10% | 30.000 | 10.000 | -20.000 |
| Autres | 6% | 1% | -5% | 20.000 | 0 | -20.000 |
| Total | 100% | 100% | | 250.000 | 340.000 | +90.000 |

Source: OFS, Microrecensement de 1986; ERC 98; propres calculs.

*) Sans prise en compte des deuxièmes et troisièmes résidences secondaires; pour 1986 valeurs approximatives basées sur les données publiées sur toutes les résidences secondaires.

Tab. 8.4

Propriétaires de résidences secondaires par types de possession de la résidence principale, nationalités et situations de la résidence secondaire en 1998

| Nationalité | Situation | Propriétaire de la résidence principale | Locataire | Au total et par nationalités | Répartition globale |
|------------------------------|--------------|---|-----------|------------------------------|---------------------|
| a) Parts en % Suisses | | | | | |
| | En Suisse | 46% | 40% | 87% | 67% |
| | A l'étranger | 8% | 6% | 14% | 11% |
| | Total | 55% | 46% | 100% | 77% |
| Etrangers | | | | | |
| | En Suisse | 3% | 9% | 14% | 3% |
| | A l'étranger | 6% | 80% | 86% | 20% |
| | Total | 9% | 91% | 100% | 23% |
| Total | | | | | |
| | En Suisse | 36% | 33% | 70% | 70% |
| | A l'étranger | 8% | 23% | 31% | 31% |
| | Total | 44% | 56% | 100% | 100% |
| a) Nombre (arrondi)*) | | | | | |
| Suisses | | | | | |
| | En Suisse | 100.000 | 87.000 | 187.000 | 187.000 |
| | A l'étranger | 18.000 | 12.000 | 30.000 | 30.000 |
| | Total | 118.000 | 99.000 | 216.000 | 216.000 |
| Etrangers | | | | | |
| | En Suisse | 2.000 | 6.000 | 9.000 | 9.000 |
| | A l'étranger | 4.000 | 52.000 | 56.000 | 56.000 |
| | Total | 6.000 | 59.000 | 65.000 | 65.000 |
| Total | | | | | |
| | En Suisse | 102.000 | 93.000 | 196.000 | 196.000 |
| | A l'étranger | 22.000 | 64.000 | 86.000 | 86.000 |
| | Total | 124.000 | 158.000 | 281.000 | 281.000 |

*) Sur la base d'un nombre supposé de 3,1 millions de ménages privés, dont 2,1 millions de locataires.

Source: ERC 98; propres calculs.

Propriétaires privés de logements en location

9.1 Vue d'ensemble

Les données de l'enquête sur la consommation donnent des réponses révélatrices aux questions suivantes:

- a) Combien de ménages privés sont-ils propriétaires de logements en location?
- b) Qu'est-ce qui caractérise ces bailleurs privés?
- c) Quelle est parmi eux la proportion de ménages locataires?

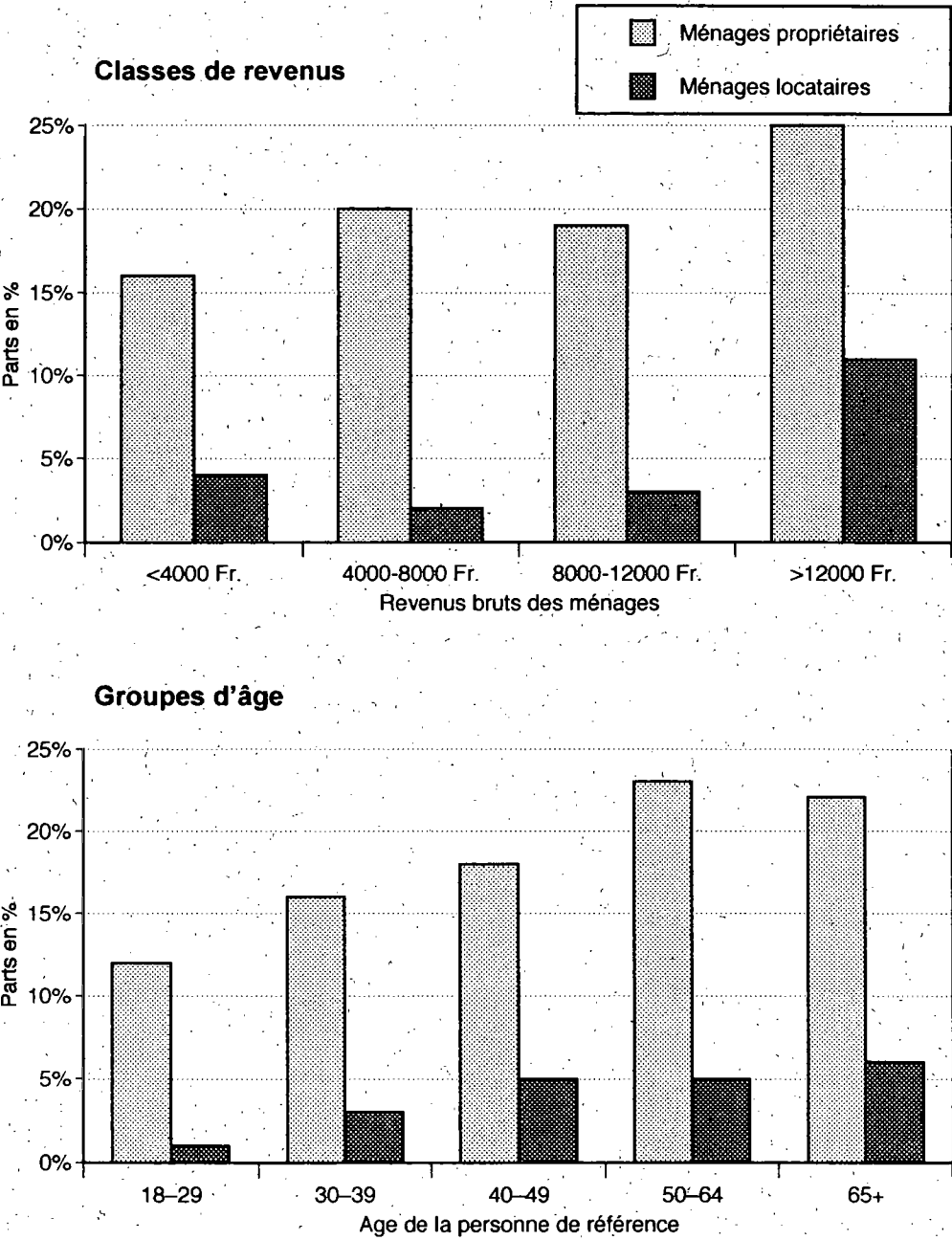
Sur cette base, nous pouvons déterminer de quel pourcentage le taux de logements en propriété doit être augmenté. Aucune indication n'est disponible sur le nombre de logements en location des différents propriétaires.

9.2 Proportion et nombre des ménages propriétaires de logements en location (ill. 9.1, tab. 9.1)

Selon l'enquête sur la consommation de 1998, un total de 9% des ménages sont propriétaires d'un ou de plusieurs logements en location. En admettant que le nombre total de ménages s'élève à 3,1 millions, cela représente 280 000 ménages propriétaires de logements en location, sur lesquels se répartissent les quelque 1,1 million de logements locatifs en mains privées. Ces ménages possèdent donc env. 4 logements en moyenne.

20% des ménages propriétaires et 4% des ménages locataires sont propriétaires de logements en location. Cela représente au total env. 195 000 ménages propriétaires et env. 80 000 ménages locataires propriétaires de logements locatifs.

III. 9.1 **Part des bailleurs privés dans les classes de revenus et les groupes d'âge en 1998**



L'importance du revenu influence la proportion de bailleurs. Celle-ci augmente dans l'ensemble de 6% pour les revenus inférieurs à 4000 francs à 18% pour les revenus supérieurs à 12 000 francs, de 16 à 25% pour les ménages propriétaires et de 4 à 11% pour les ménages locataires. Dans les deux cas, la proportion de bailleurs augmente fortement à partir de 12 000 francs de revenu, de manière analogue au taux de propriétaires de résidences secondaires (ill. 9.1).

La proportion de bailleurs augmente également avec l'âge, et ce de 1% pour les moins de 30 ans à 13% pour les plus de 65 ans. Cette proportion passe de 12 à 22% pour les ménages propriétaires et de 1 à 6% pour les ménages locataires.

L'influence du revenu devient plus évidente encore si l'on différencie en même temps par groupes d'âge. Pour les jeunes gens (moins de 30 ans), la proportion de bailleurs est minime (1 à 3%) à tous les niveaux de revenu. Le revenu prend toujours davantage d'importance à mesure que l'âge augmente. Pour les 40 à 65 ans, la proportion de bailleurs disposant d'un revenu inférieur à 4000 francs reste au-dessous de 10%; elle passe à plus de 20% pour les revenus supérieurs à 12 000 francs et même à plus de 30% pour les plus de 65 ans.

Parmi les types de ménages, les couples avec et sans enfants, surtout, se situent au-dessus de la moyenne, ceci à des niveaux différents selon que les ménages en question sont propriétaires ou locataires.

Parmi les groupes économiques, un agriculteur sur cinq et un indépendant sur six sont des bailleurs de logements. Les rentiers se situent également au-dessus de la moyenne, les salariés sont au-dessous et les autres personnes sans activité lucrative sont dans la moyenne.

La proportion de bailleurs est la plus élevée dans les zones rurales et la plus basse dans les grandes villes; les agglomérations moyennes et la périphérie des grandes villes se situent entre-deux. Les écarts s'expliquent simplement par les différences entre les proportions de ménages locataires et propriétaires. En effet, le taux de bailleurs parmi les ménages locataires se situe à 4% dans tous les types de zones tandis qu'il atteint 20% parmi les ménages propriétaires. Les écarts entre les grandes régions sont minimes.

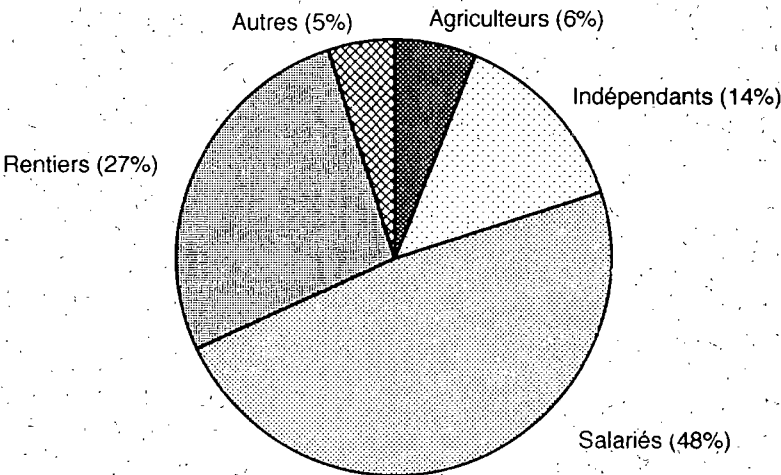
Ces données permettent de tirer les quelques conclusions suivantes:

- Les chances de devenir bailleur sont considérablement plus élevées pour les ménages propriétaires de leur logement.
- Un certain nombre de ces propriétés immobilières ont sans doute été héritées, comme le suggère la proportion de bailleurs parmi les groupes d'âge inférieurs et moyens dont le revenu est inférieur à la moyenne.

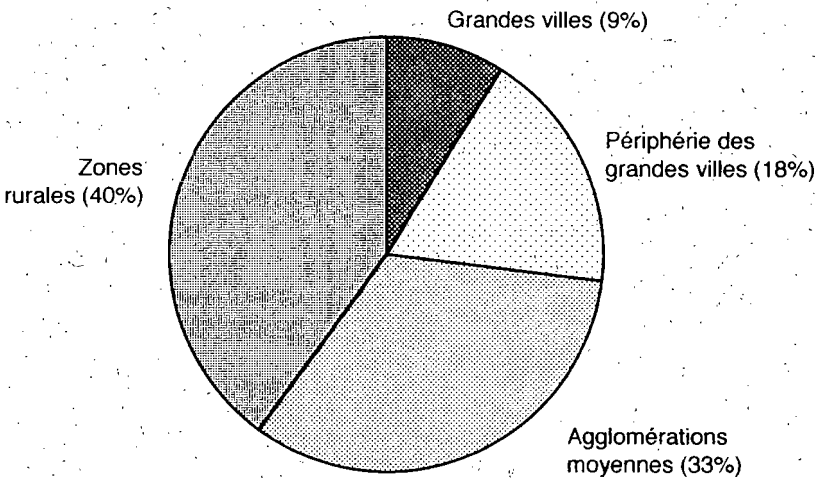
III. 9.2

Groupes économiques et répartition géographique
des bailleurs privés en 1998

Groupes économiques



Zones urbaines et rurales



- Une grande part de ces propriétés immobilières a été formée au cours de la vie professionnelle, sans doute aussi en guise de prévoyance vieillesse. Preuve en est la proportion de bailleurs qui augmente avec l'âge et la présence importante de bailleurs parmi les agriculteurs et les indépendants.
- Ce n'est que parmi les hauts revenus (plus de 12 000 francs) que la présence d'investisseurs privés devient perceptible sur le marché du logement. A partir de ce niveau de revenu, la proportion de bailleurs devient rapidement considérable.

9.3 La structure des bailleurs privés (ill. 9.2, tab. 9.1)

Deux bons tiers des bailleurs privés sont également propriétaires de leur propre logement. Mais tout de même près d'un tiers sont des locataires.

- Les bailleurs privés sont plutôt âgés: 60% d'entre eux ont plus de 50 ans, 25% même plus de 65 ans; quasiment aucun n'a moins de 30 ans.
- Un tiers d'entre eux sont des couples et un tiers des couples avec enfants; un quart sont des personnes âgées vivant seules.
- Les salariés composent la moitié de tous les bailleurs privés; les rentiers en forment un quart. Le reste est réparti, dans l'ordre, entre les indépendants, les agriculteurs et les personnes sans activité lucrative (ill. 9.2).
- Les ménages dont le revenu est supérieur à la moyenne sont sur-représentés. Un quart disposent d'un revenu de 8000 à 12 000 francs et un autre quart d'un revenu supérieur à 12 000 francs. Un tiers d'entre eux se situent dans la tranche des 4000 à 8000 francs et 14%, surtout des rentiers, dans celle des moins de 4000 francs.
- 40% des bailleurs vivent dans les zones rurales et un autre tiers dans les agglomérations de moyenne importance. Seuls 9% vivent dans les grandes villes et 18% à la périphérie de celles-ci (ill. 9.2).
- Les bailleurs privés sont répartis de manière relativement régulière dans toutes les grandes régions. Ils sont légèrement sous-représentés dans la région lémanique et un peu sur-représentés en Suisse centrale.

Aucunes données comparatives d'une époque antérieure ne sont disponibles. *

9.4 L'apport des bailleurs au taux élargi de logements en propriété

Selon les données à disposition, quelque 80 000 ménages locataires sont propriétaires de logements en location. Ils représentent ainsi env. 2,6% du total des ménages privés. Le taux de logements en propriété peut donc être relevé d'autant.

Tab. 9.1

**Ménages propriétaires de logements en location
par types de ménages et de régions en 1998**

| | Pourcentage des ménages propriétaires de logements en location | | | Répartition des bailleurs privés | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|-----------|----------------------------------|-----------------------|-------------|
| | Ménages propriétaires | Ménages locataires | Total | Ménages propriétaires | Ménages locataires | Total |
| Résidence principale | | | | | | |
| Total | 20% | 4% | 9% | 71% | 29% | 100% |
| Nationalité | | | | | | |
| Suisse | 21% | 4% | 10% | 97% | 87% | 94% |
| Etranger | 12% | 2% | 3% | 3% | 13% | 6% |
| Type de ménage | | | | | | |
| Ménages d'une personne | 21% | 4% | 7% | 18% | 39% | 24% |
| Couples | 22% | 5% | 11% | 32% | 32% | 32% |
| Couples avec enfants | 20% | 3% | 10% | 40% | 19% | 34% |
| Parent avec enfants | 17% | 3% | 7% | 4% | 4% | 4% |
| Autres | 17% | 4% | 9% | 7% | 6% | 7% |
| Age | | | | | | |
| 18-29 ans | 12% | 1% | 1% | 1% | 4% | 2% |
| 30-39 ans | 16% | 3% | 6% | 15% | 23% | 18% |
| 40-49 ans | 18% | 5% | 9% | 20% | 22% | 21% |
| 50-64 ans | 23% | 5% | 13% | 37% | 24% | 33% |
| 65 ans et plus | 22% | 6% | 13% | 27% | 27% | 27% |
| Groupes économiques | | | | | | |
| Agriculteurs | 26% | 7% | 20% | 7% | 2% | 6% |
| Indépendants | 28% | 8% | 17% | 15% | 12% | 14% |
| Salariés | 17% | 3% | 7% | 46% | 51% | 48% |
| Rentiers | 21% | 6% | 11% | 27% | 28% | 27% |
| Autres | 26% | 4% | 9% | 5% | 6% | 5% |
| Revenu du ménage | | | | | | |
| moins de 4000 Fr. | 16% | 4% | 6% | 10% | 23% | 14% |
| 4000-8000 Fr. | 20% | 2% | 7% | 33% | 31% | 32% |
| 8000-12000 Fr. | 19% | 3% | 10% | 29% | 20% | 27% |
| plus de 12000 Fr. | 25% | 11% | 18% | 27% | 26% | 27% |
| Types de zones | | | | | | |
| Grandes villes | ... | 4% | 5% | 3% | 23% | 9% |
| Périph. des grandes villes | 19% | 4% | 8% | 17% | 21% | 18% |
| Agglom. moyennes | 21% | 4% | 8% | 33% | 34% | 33% |
| Zones rurales | 20% | 4% | 12% | 47% | 21% | 40% |
| Grandes régions | | | | | | |
| Région lémanique | 20% | 3% | 7% | 16% | 14% | 15% |
| Espace Mittelland | 21% | 4% | 10% | 26% | 22% | 25% |
| Suisse du Nord-Ouest | 15% | 4% | 8% | 11% | 12% | 11% |
| Zurich | 22% | 5% | 9% | 13% | 24% | 16% |
| Suisse orientale | 18% | 4% | 10% | 17% | 13% | 16% |
| Suisse centrale | 26% | 4% | 11% | 12% | 9% | 11% |
| Tessin | 20% | 4% | 10% | 6% | 5% | 6% |
| Total | 20% | 4% | 9% | 100% | 100% | 100% |

Source: ERC 98; propres calculs.

Taux élargi de logements en propriété

Ces indications permettent de procéder à l'estimation d'un taux élargi de logements en propriété. La base en est le taux usuel de logements en propriété exprimé comme la part des ménages propriétaires sur le nombre total de ménages. Ce taux s'élevait en 1990 à 31,3% et a probablement légèrement augmenté depuis. D'autres indications précises ne nous seront fournies que par le recensement de l'an 2000.

Le taux élargi de logements en propriété englobe deux groupes de ménages supplémentaires:

- a) Les ménages locataires propriétaires de logements en location;
- b) Les ménages locataires propriétaires de résidences secondaires.

Deux restrictions sont apportées:

- Les ménages locataires propriétaires en même temps de logements en location et d'une résidence secondaire ne sont comptés qu'une fois.
- Les résidences à l'étranger appartenant à des étrangers sont certes mentionnées mais non prises en compte dans le taux élargi de logements en propriété. En effet, il ne semble pas justifié d'inclure ces propriétés à l'étranger dans le taux suisse de logements en propriété.

Dans l'ensemble, nous obtenons les valeurs suivantes:

| | |
|---|---------|
| Taux de logements en propriété (1990) | 31,3 % |
| Ménages locataires propriétaires de logements en location | 2,6 % |
| Ménages locataires propriétaires de résidences secondaires | 5,2 % |
| /./ Comptage à double: ménages locataires propriétaires de logements en location et de résidences secondaires | – 0,8 % |
| /./ Résidences secondaires à l'étranger appartenant à des ménages locataires étrangers | – 1,7 % |
| Solde des propriétaires de logements supplémentaires | 5,3 % |
| Taux élargi de logements en propriété | 36,6 % |

Si donc nous tenons compte également de la propriété de logements en location et de résidences secondaires, le taux de logements en propriété progresse de 5 à 6 points de pourcentage pour atteindre 36 à 37%. La proportion des ménages locataires "authentiques" recule alors dans la même mesure.

Par rapport aux valeurs constatées en 1986, ce supplément de propriétaires a légèrement augmenté. Tant la proportion de ménages locataires propriétaires de logements en location que celle des ménages locataires propriétaires de résidences secondaires ont progressé. A l'époque, le cas particulier représenté par les résidences secondaires à l'étranger appartenant à des étrangers n'avait toutefois pas fait l'objet d'un décompte séparé.

Résumé de la partie II

1. En Suisse, un ménage sur neuf dispose d'une résidence secondaire. Plus de 80% des résidences secondaires sont la propriété de ces ménages; une sur six est louée à l'année.
2. Les ménages détenteurs d'une résidence secondaire sont plutôt âgés et leur revenu est plus élevé. Les couples avec et sans enfants forment chacun un tiers d'entre eux. Ils sont répartis relativement régulièrement sur les régions du pays. Les locataires de résidences secondaires sont presque tous suisses.
3. Sur le total de 280 000 propriétaires de résidences secondaires, près d'un tiers sont des étrangers disposant d'une "résidence secondaire" à l'étranger, sans doute dans leur pays d'origine. Ce groupe particulier n'est pas pris en compte dans le calcul du taux élargi de logements en propriété.
4. Parmi les ménages suisses, 7% sont propriétaires d'une résidence secondaire, soit 4% des ménages locataires et 12% des ménages propriétaires. Près de la moitié des propriétaires suisses de résidences secondaires sont locataires de leur résidence principale. Ils forment env. 3% des ménages privés.
5. Env. 9% de tous les ménages privés sont propriétaires d'un ou de plusieurs logements en location. Parmi les ménages locataires, cette proportion s'élève à 4% tandis qu'elle atteint 20% parmi les ménages propriétaires.
6. Les bailleurs privés sont presque tous suisses. Ils sont plus âgés et disposent de hauts revenus. Trois quarts d'entre eux vivent dans les zones rurales et les agglomérations de moyenne importance. Aucune indication n'est disponible quant à l'importance de leurs propriétés immobilières. Ils louent en moyenne env. 4 logements.
7. Quelque 80 000 ménages locataires sont en même temps des bailleurs. Ils forment ainsi près de 3% du total des ménages privés.
8. Le taux de logements en propriété s'élève au total de 5 à 6 points de pourcentage si l'on y inclut les ménages locataires (suisses) propriétaires d'une résidence secondaire ou de logements en location.

Partie III Conditions de logement et niveau de satisfaction

Introduction

L'enquête sur la consommation et l'enquête complémentaire sur les "conditions de vie" fournissent une série d'indications sur les conditions de logement et sur la satisfaction à cet égard des ménages locataires et propriétaires. Les résultats de ces deux études sont ici mis en relation entre eux et groupés.

Ce travail permet de répondre aux questions suivantes:

- Quel est l'équipement des logements et des immeubles d'habitation?
- Dans quelle mesure les services essentiels sont-ils atteignables à pied?
- Comment sont perçus le bruit et la pollution de l'air dans l'environnement du logement?
- Dans quelle mesure les habitants se sentent-ils en sécurité dans leur logement et à ses abords?
- Quel est le degré d'intégration des habitants dans la vie sociale et associative?

- Les ménages locataires et propriétaires sont-ils satisfaits de leur logement et de son environnement?
- Quelles relations existent-elles entre les différents aspects des conditions de logement et la satisfaction de leurs occupants à son égard?

Les résultats sont présentés de manière à mettre en lumière les points communs mais aussi les différences les plus marquantes entre les ménages locataires et propriétaires dans les différents groupes de population et les régions du pays.

Les indications se fondent sur les jugements subjectifs de certains membres des ménages. Ceux-ci sont considérés comme représentatifs de l'ensemble de leur ménage, de sorte que les analyses se rapportent en principe aux ménages et non pas à des individus.

Les jugements subjectifs sont repris tels quels. Il faut cependant rester bien conscient du fait qu'ils sont influencés par le caractère personnel et par l'opinion publique, comme c'est le cas actuellement pour le bruit des avions.

Eléments du logement

13.1 Taille et équipement des logements

Introduction

Le recensement de l'an 2000 va apporter à nouveau un aperçu complet de la taille et de l'équipement des logements. L'enquête sur la consommation de 1998 fournit quelques informations supplémentaires révélatrices. Les éléments d'équipement suivants ont été relevés:

- Taille du logement (nombre de pièces et surface habitable)
- Cuisine, cuisine habitable ou coin-cuisine
- Nombre de WC
- Nombre de douches
- Balcon, terrasse
- Fenêtres avec double vitrage
- Débarras à la cave, au grenier
- Jardin, place de jeu, espace en plein air
- Local de bricolage/remise
- Ascenseur

Ces caractéristiques d'équipement constituent autant d'indications du haut standard de logement régnant en Suisse.

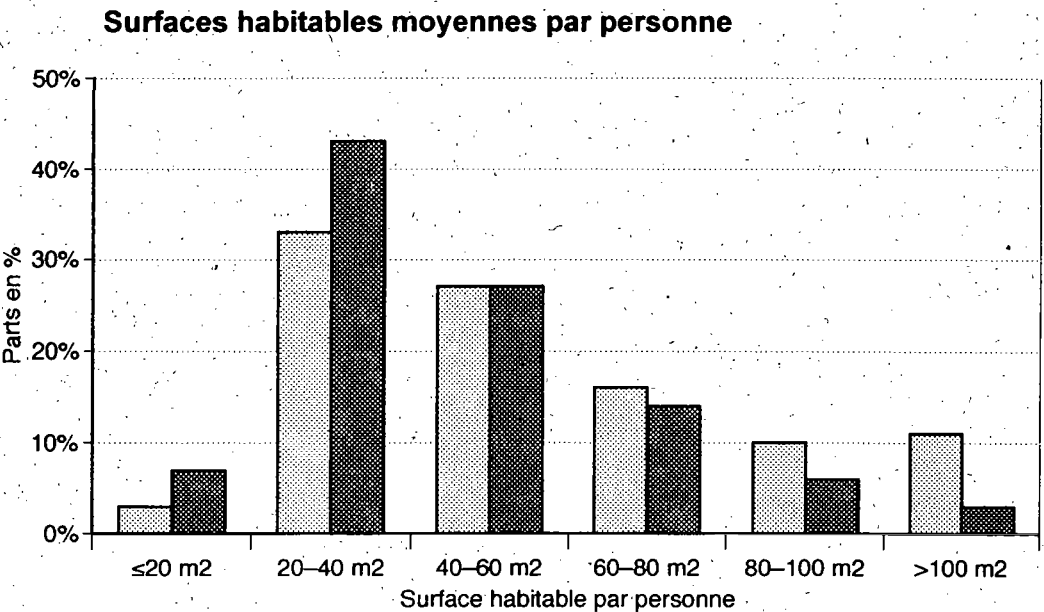
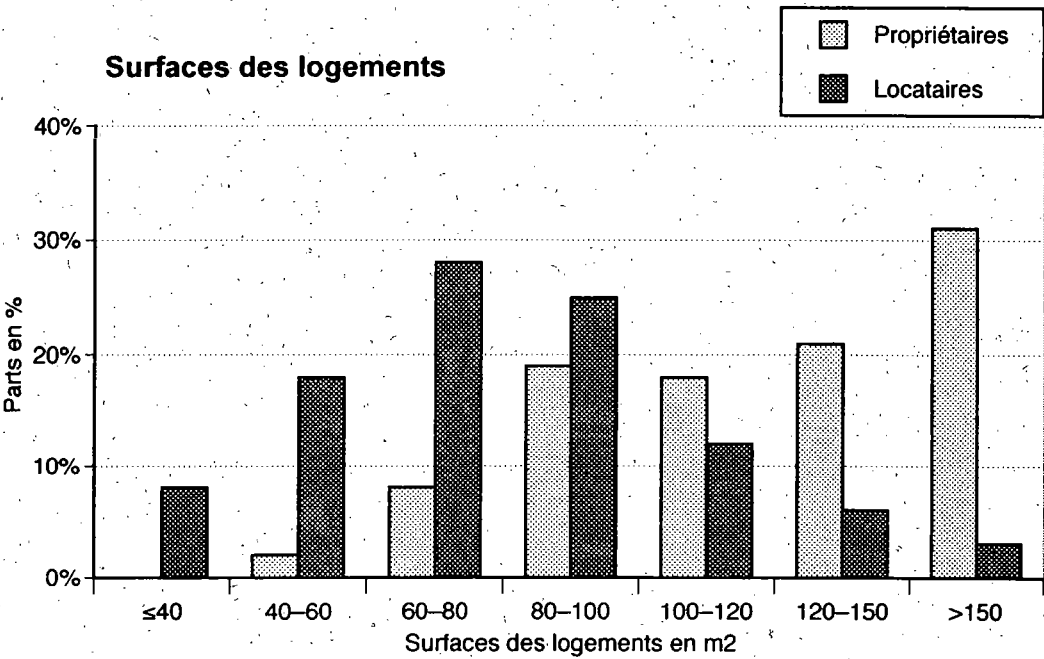
Caractéristiques d'équipement des logements

• Taille du logement (nombre de pièces et surface, ill. 13.1)

C'est au niveau de la taille du logement qu'apparaissent les plus grandes différences entre les ménages locataires et propriétaires. Presque 60% des ménages propriétaires disposent de 5 pièces et plus contre 11% seulement des ménages locataires. Les logements de 3 et 4 pièces dominent nettement l'offre de logements en location.

III. 13.1

Surfaces habitables totales et par personne des ménages locataires et propriétaires en 1998



Ces différences apparaissent également au niveau des surfaces habitables.⁷ Plus de la moitié des logements en propriété offrent une surface de 120 m² ou plus, ce qui n'est le cas que d'un logement en location sur dix. Le gros des logements en location comportent entre 60 et 100 m² de surface habitable.

Les ménages propriétaires étant en moyenne plus grands, la surface par personne présente des écarts plus faibles. Les ménages propriétaires occupent en moyenne plus de 60 m² par personne, les ménages locataires près de 50 m². Des surfaces de moins de 20 m² par personne sont rares tant chez les ménages locataires que chez les ménages propriétaires. Plus d'un tiers des ménages propriétaires et un petit quart des ménages locataires disposent de plus de 60 m² par personne.

- **Cuisine, cuisine habitable, coin-cuisine**

Tous les logements en disposent à l'exception de très rares petits appartements. Cet équipement fait par définition partie d'un logement.

- **Nombre de WC**

Les toilettes aussi font partie de l'équipement de base d'un logement. Trois quarts des logements en propriété et un quart des logements en location disposent de plus d'un WC. Les différences proviennent du fait que les logements en propriété, et en particulier les maisons individuelles, comportent davantage de pièces et possèdent davantage de WC à nombre de pièces égal.

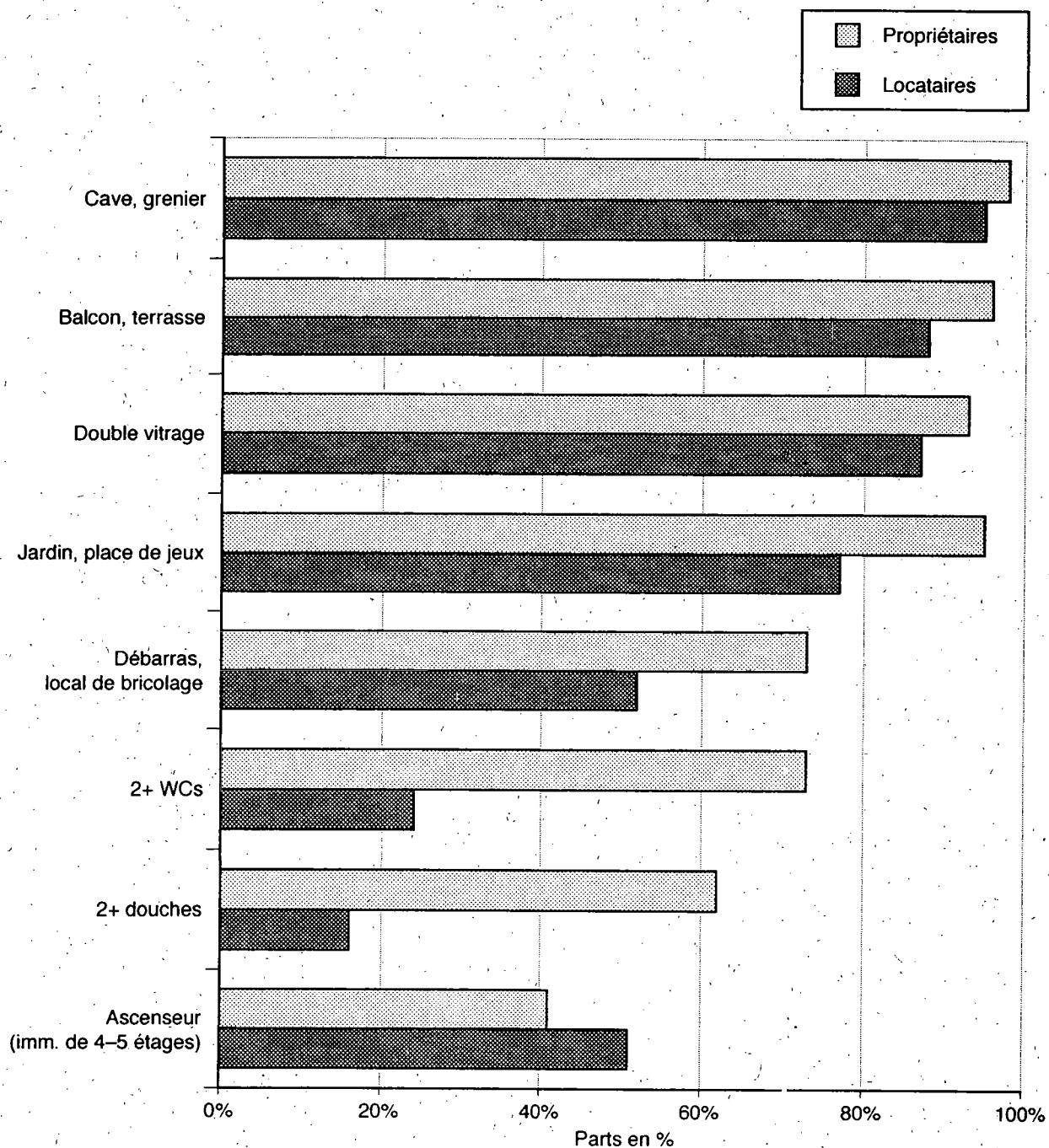
Nombre de WC

| | En propriété | En location | Total |
|-------------------|--------------|-------------|-------|
| avec 1 WC | 27% | 76% | 61% |
| avec 2 WC | 58% | 23% | 34% |
| avec 3 WC et plus | 15% | 1% | 5% |

⁷ Seuls 75% des ménages interrogés ont fourni des renseignements sur la surface habitable. La comparaison avec le nombre de pièces indique que les données relatives aux surfaces devraient être représentatives.

Les valeurs de surface de l'enquête sur la consommation sont nettement inférieures à celles enregistrées lors du recensement de 1990. Ces indications sont notoirement imprécises, si bien qu'il est malaisé de déterminer lesquelles, celles du recensement ou de l'enquête sur la consommation, sont les plus correctes. Le recensement de l'an 2000 nous livrera ici de nouvelles données comparatives.

III. 13.2

Caractéristiques de l'équipement des logements et
des bâtiments en 1998

- **Nombre de douches**

Les douches comptent également au nombre des éléments d'équipement dont disposent pratiquement tous les logements. La plupart des logements en location (85%) ne possèdent qu'une seule douche alors que 60% des logements en propriété en offrent deux ou plus.

Nombre de douches

| | En propriété | En location | Total |
|------------------------|--------------|-------------|-------|
| avec 1 douche | 38% | 84% | 70% |
| avec 2 douches | 49% | 15% | 26% |
| avec 3 douches ou plus | 13% | 1% | 5% |

- **Balcon, terrasse**

96% des logements en propriété et 88% des logements en location disposent d'un balcon ou d'une terrasse. La différence résulte en partie de la proportion supérieure de petits logements locatifs sans balcon. Mais même à taille comparable, la proportion de logements locatifs sans balcon ni terrasse est deux fois plus importante que celle des logements en propriété.

La proportion des logements en location sans balcon est légèrement supérieure dans les grandes villes et dans la région lémanique.

- **Fenêtre avec double vitrage**

Quelque 90% des logements en propriété et en location possèdent des fenêtres à double vitrage. En raison du climat, les doubles vitrages sont un peu plus rares au Tessin (propriétaires: 80%, locataires: 70%). En Suisse alémanique, 95% des logements en propriété et 90% des logements en location en sont équipés.

- **Débarras à la cave, au grenier**

A l'exception de quelques petits logements de 1 ou 2 pièces, tous les logements disposent d'un tel débarras. Cela représente 98% des logements en propriété et 95% des logements en location.

- **Jardin, place de jeu, espace en plein air**

95% des logements en propriété en disposent, contre trois quarts des logements en location et même seulement 60% d'entre eux dans les grandes villes. Doivent

s'en passer surtout les ménages d'une personne et les couples sans enfants, dont la présence est particulièrement forte dans les grandes villes.

Un ménage locataire avec enfants sur six et 4% des ménages propriétaires avec enfants ne disposent pas de tels équipements.

• **Local de bricolage/remise**

Trois quarts des ménages propriétaires et la moitié des ménages locataires disposent d'un local de bricolage ou une remise à proximité de leur immeuble. Cet élément d'équipement est plus rare dans les immeubles d'habitation des grandes villes (en propriété: 60%, en location: 40%) de même que dans la région lémanique et au Tessin (en propriété: 60%, en location: 35%).

• **Ascenseur**

13% des ménages propriétaires et 46% des ménages locataires habitent dans des immeubles de 4 étages ou plus. Il est d'usage d'installer un ascenseur dans de tels immeubles.

Au total plus de 60% des logements des immeubles de 4 étages ou plus ont un ascenseur; près de 40% n'en disposent donc pas. Quelque 60% des logements des immeubles de 4 étages et un bon quart des logements des immeubles de 5 étages sont sans ascenseur. Il s'agit essentiellement d'anciens bâtiments. Dès 6 étages, un ascenseur fait partie de l'équipement standard. Aucune différence marquante n'apparaît ici entre les ménages locataires et propriétaires.

Accès à un ascenseur

| Dans les immeubles de | En propriété | En location | Total |
|-----------------------|--------------|-------------|-------|
| 4 étages | 34% | 40% | 39% |
| 5 étages | 74% | 72% | 72% |
| 6 étages ou plus | 93% | 95% | 95% |

De tels hauts immeubles sont plus rarement dotés d'un ascenseur dans les zones rurales (40%) que dans les zones urbaines (65%). On constate également d'importants écarts régionaux. Dans la région zurichoise et en Suisse orientale, la moitié seulement de ces logements ont accès à un ascenseur alors que c'est le cas de la majorité des logements de la région lémanique et du Tessin (80, resp. 90%).

Résumé

1. Dans l'ensemble, l'équipement des logements reflète le haut niveau de vie en Suisse. Les principaux écarts séparant les logements en location et en propriété concernent la taille et les éléments d'équipement qui en dépendent (nombre de toilettes et de douches). En effet, les logements en propriété sont dans l'ensemble sensiblement plus vastes.
2. Un balcon ou une terrasse, des doubles vitrages et un débarras font aujourd'hui partie de l'équipement standard de presque tous les logements.
3. Des différences régionales apparaissent au niveau du double vitrage et des locaux de bricolage/remises, plus rares au Tessin et en Romandie.
4. Les grandes villes abritent davantage de logements sans balcon et sans places de jeu/espaces en plein air. Ces logements sont occupés essentiellement par des ménages sans enfants.
5. Une proportion considérable de logements d'immeubles de quatre et cinq étages n'ont pas accès à un ascenseur, ceci surtout en Suisse alémanique. Dès six étages, l'ascenseur fait partie de l'équipement standard.

13.2 Atteignabilité des services

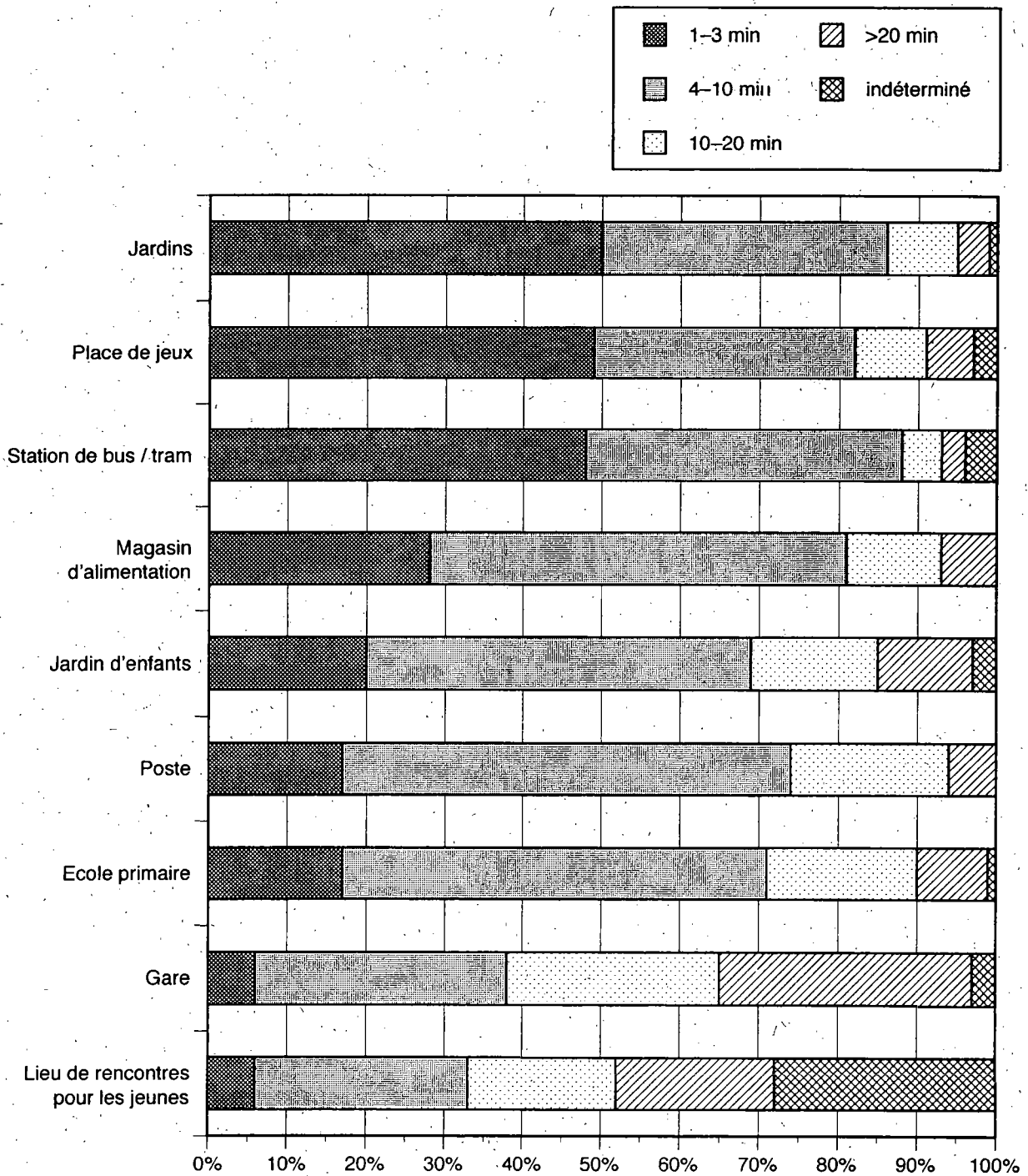
Services pris en compte

La qualité du logement dépend également de l'atteignabilité des services. Dans le cadre de l'enquête sur la consommation, on a pris note des trajets à pied pour atteindre les services suivants:

- Station de bus ou de tram
- Station de chemin de fer/gare
- Magasin d'alimentation
- Poste
- Espace vert (p. ex. parc, forêt)
- Place de jeu
- Jardin d'enfants, garderie, crèche
- Ecole primaire
- Local de rencontre pour les jeunes gens.

III. 13.3

Atteignabilité à pied des services en Suisse en 1998



Pour faciliter la représentation des données, seuls quatre niveaux d'atteignabilité ont été relevés: jusqu'à 3 minutes, 3 à 10 minutes, 10 à 20 minutes et plus de 20 minutes de trajet à pied. L'absence de données signifie probablement que l'emplacement du service en question est inconnu, resp. que celui-ci n'est pas disponible.

Atteignabilité dans les zones urbaines et rurales (ill. 13.3, tab. 13.1)

La plupart des services relevés sont atteignables en 10 minutes pour la majeure partie de la population. Cela vaut plus particulièrement pour les stations de bus ou de tram, les espaces verts et les places de jeu, qui sont atteignables en 10 minutes pour 80% de la population et même en 3 minutes pour la moitié d'entre elle. Les magasins d'alimentation sont presque aussi bien atteignables. Ils sont suivis en cela par les bureaux de poste, les écoles primaires et les jardins d'enfants. En revanche, les gares et les lieux de rencontre pour les jeunes – pour autant qu'il en existe – ne sont atteignables en 10 minutes que pour un tiers de la population.

Les trajets permettant d'atteindre tous les services sont les plus courts dans les grandes villes. La situation est plus favorable dans les agglomérations moyennes à la condition de se trouver à proximité des gares. Les espaces verts, sous toutes les formes que ceux-ci peuvent revêtir de cas en cas, sont aussi bien atteignables dans les zones urbaines que dans les zones rurales.

Cas les plus défavorables:

| Type de service | Zones | Atteignable pour ... % de la population | |
|------------------------|-----------------|---|-------------------|
| | | en 10 min | en plus de 20 min |
| Espaces verts | Indifférenciées | 87% | 4% |
| Tram/bus | Zones rurales | 75% | 7% |
| Place de jeu | Zones rurales | 74% | 11% |
| Poste | Zones rurales | 72% | 10% |
| Magasin d'alimentation | Zones rurales | 63% | 12% |
| Ecole primaire | Zones rurales | 63% | 14% |
| Jardin d'enfants | Zones rurales | 57% | 20% |
| Gare | Zones rurales | 36% | 40% |
| Centre de jeunesse | Zones rurales | 25% | 29% (59%) |

La situation est moins favorable dans les zones rurales, particulièrement dans les petites communes, où une personne sur huit doit marcher plus de 20 minutes pour atteindre un magasin d'alimentation, une personne sur sept pour rejoindre l'école primaire et une personne sur cinq pour se rendre au jardin d'enfants. Les gares et les centres de jeunesse – quand il en existe (30% sans indication) – sont à nouveau les lanternes rouges.

Les écarts séparant les grandes régions dépendent essentiellement de leur caractère prédominant urbain ou rural.

Les gares et surtout centres de jeunesse sont difficilement atteignables voire inexistants dans les zones rurales. Mais les trajets plus longs vers les gares sont compensés par les lignes de bus et les liaisons routières; les centres de jeunesse semblent être un service plutôt citadin.

Globalement, la plupart des services sont relativement bien atteignables pour la majeure partie de la population, même dans les situations les moins favorables. L'approvisionnement de la population est donc bonne dans les régions urbaines et rurales, ce qui est propice à un peuplement décentralisé.

13.3 Désagréments causés par le bruit et la pollution de l'air

Quelle part de la population se sent-elle dérangée par le bruit du trafic routier, par d'autres bruits ou par la pollution de l'air? Quels groupes de la population sont-ils plus particulièrement touchés? L'enquête complémentaire sur les "conditions de vie" nous renseigne sur cet aspect. Les personnes interrogées ont été priées d'indiquer si elles se sentaient très, assez, un peu ou pas du tout gênées dans l'environnement de leur logement. Pour simplifier la démonstration, les deux premières catégories seront groupées dans le texte.

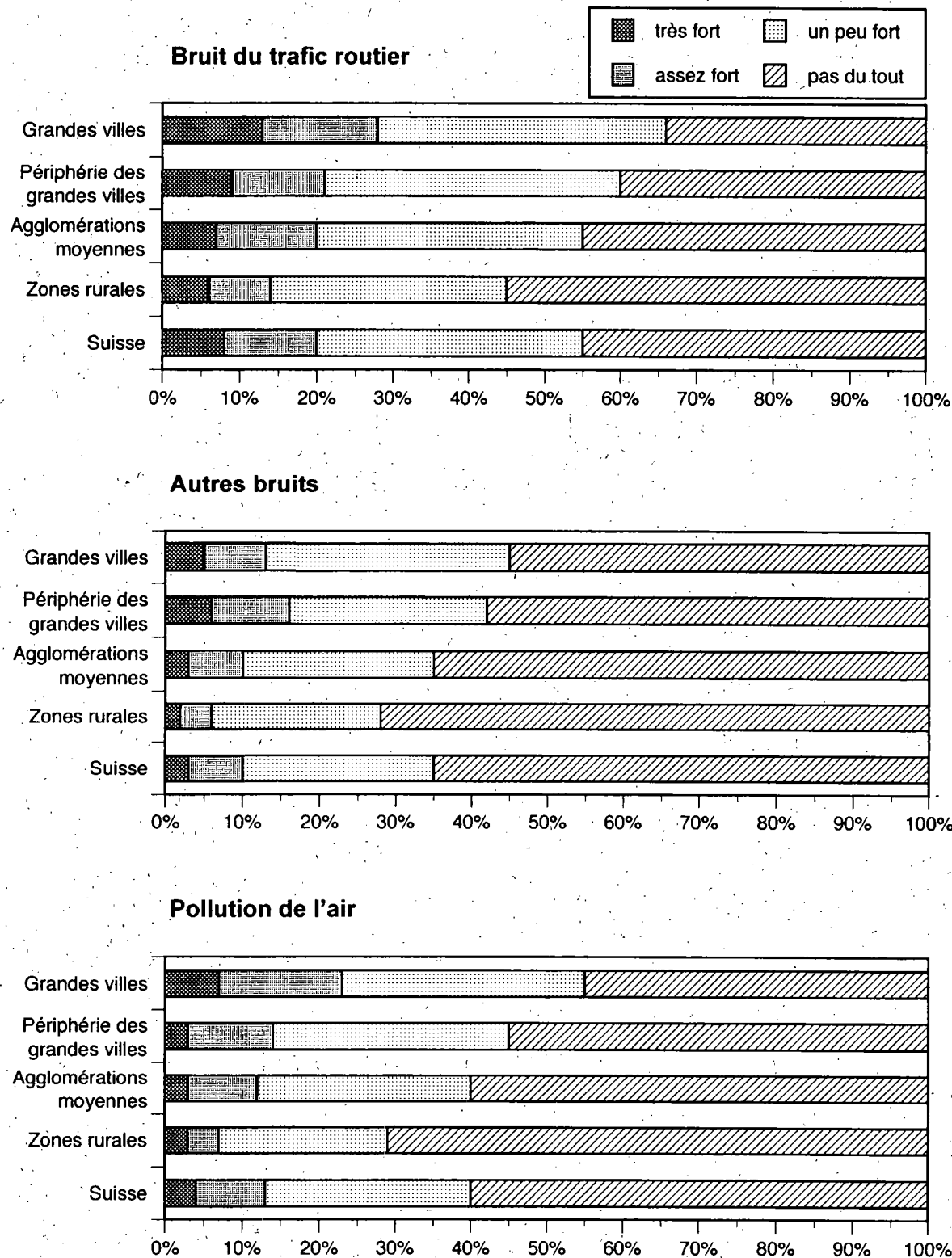
Il s'agit ici d'estimations subjectives ne reflétant que de manière limitée la situation objective, quantifiables. Comme nous l'ont appris diverses enquêtes sur le bruit, le degré de sensibilisation et l'attitude personnelle à l'égard de la source de désagrément peuvent considérablement influencer de tels jugements.

Désagréments causés par le bruit du trafic routier (ill. 13.4)

Le bruit du trafic routier semble être omniprésent. Pourtant il ne dérange fortement ou assez fortement qu'un habitant sur cinq. La grande majorité des gens ne le perçoivent que peu ou pas du tout. La perception du problème présente une nette pente ville-campagne. Dans les grandes villes, deux fois plus de gens se sentent affectés par le bruit que dans les zones rurales. La périphérie des grandes villes et les agglomérations moyennes se situent entre ces deux extrêmes.

III. 13.4

Désagréments causés par le bruit et la pollution de l'air en 1998



Les locataires se concentrent sur les zones urbaines, de sorte qu'ils sont dans l'ensemble plus fortement touchés par le bruit du trafic routier que les propriétaires de logement. Dans les grandes villes mêmes, aucun écart ne sépare les deux groupes à cet égard. Il semble en revanche que les propriétaires soient mieux protégés du bruit du trafic routier à la périphérie des grandes villes, dans les agglomérations moyennes et également dans les zones rurales.

Les écarts apparaissant entre les types de ménages et entre les Suisses et les étrangers résultent en revanche uniquement des différences de répartition entre les zones urbaines et rurales et entre les ménages locataires et propriétaires.

Les différences entre les grandes régions dépendent également de l'importance qu'y jouent les grandes villes. La situation est la plus favorable en Suisse orientale et la moins favorable dans la région lémanique et la région zurichoise.

Désagréments causés par d'autres bruits (ill. 13.4)

Outre le trafic routier, il existe d'autres sources de bruit comme celui des avions ou des chantiers. Les désagréments qu'ils entraînent sont dans l'ensemble moins importants que ceux causés par le trafic routier. Au niveau suisse, seul un habitant sur cinq se sent fortement gêné par ces bruits. A l'autre extrême, deux personnes sur trois ne se sentent pas gênées du tout.

Ici également, on constate un étagement ville-campagne, mais la zone la plus touchée est la périphérie des grandes villes, probablement en raison du bruit des avions. Les différences entre les groupes de ménages et les grandes régions résultent à leur tour de cet étagement.

Désagréments causés par la pollution de l'air (ill. 13.4)

Dans l'ensemble, une personne sur sept se sent fortement affectée par la pollution de l'air dans l'environnement de son logement.

Une nouvelle fois, les habitants des grandes villes se sentent le plus fréquemment touchés et ceux des zones rurales le plus rarement. Les différences sont toutefois plus marquées que celles relatives au bruit. Cependant, la moitié des habitants des grandes villes et même trois quarts des personnes habitant en zone rurale se sentent tout à fait épargnés par le problème.

L'élément dont dépend essentiellement le sentiment des ménages d'être affecté est à nouveau la situation géographique du logement dans les zones urbaines ou rurales.

Parmi les grandes régions, la région zurichoise et le Tessin sont les plus fortement touchés, la Suisse orientale est à nouveau la plus épargnée.

Nuisances multiples

Un dixième environ des membres de la population se sentent doublement et triplement affectés par le bruit et la pollution de l'air.

Les nuisances multiples sont plus fréquentes dans les grandes villes (15%) qu'à leur périphérie (12%), dans les agglomérations moyennes (10%) ou même dans les zones rurales (6%). Partout, la combinaison du bruit du trafic routier et de la pollution de l'air cause les pires désagréments.

Résumé

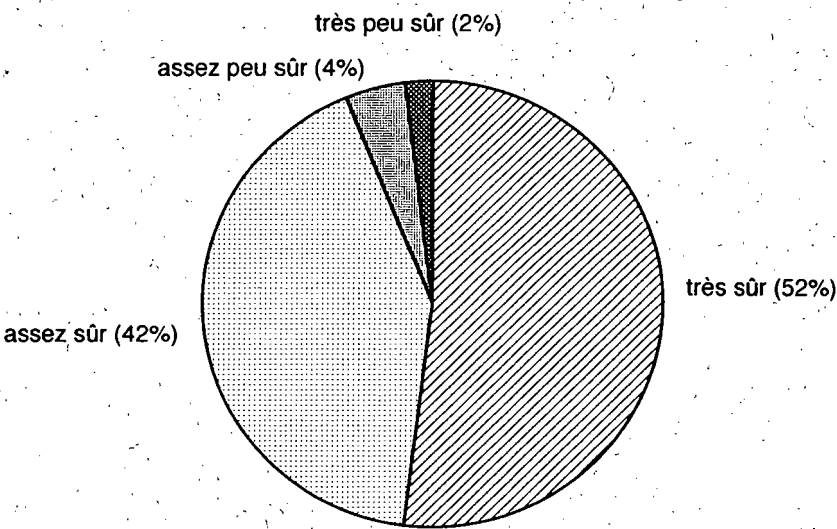
1. Dans l'ensemble de la Suisse, 20% des habitants se sentent fortement gênés par le bruit du trafic routier, 10% par d'autres bruits et 14% par la pollution de l'air.
2. La proportion des personnes affectées est la plus haute dans et à proximité des grandes villes et la plus basse dans les zones rurales. Cet étagement est particulièrement marqué pour ce qui est de la pollution de l'air, il l'est moins pour le bruit du trafic routier et les autres bruits.
3. Le degré d'atteinte des différents groupes de ménages dépend uniquement de la répartition géographique entre zones urbaines et rurales. Les écarts sont insignifiants au sein de ces régions.

13.4 Sécurité dans le logement et dans le quartier

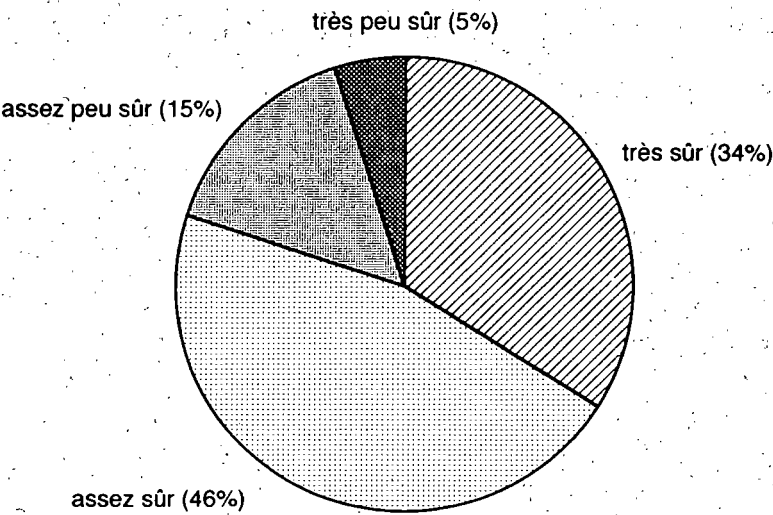
La qualité du logement dépend également du sentiment de sécurité que les habitants ressentent dans leur logement et à ses abords. L'enquête complémentaire sur les "conditions de vie", a permis de relever à quel point on se sent en sécurité lorsqu'on se trouve seul – ou devrait se trouver seul (pour les personnes ne vivant pas seules) – la nuit dans le logement ou seul dehors à ses abords. Quatre degrés de sentiment de sécurité ont été établis: très sûr, assez sûr, assez peu sûr, très peu sûr.

III. 13.5 **Appréciation de la sécurité dans le logement et l'environnement du logement en 1998**

Dans le logement



Dans l'environnement du logement



Sécurité dans le logement et son environnement (ill. 13.5)

La grande majorité des habitants se sentent très sûrs (52%) ou au moins assez sûrs (42%) dans leur logement. Seuls 4% d'entre eux se sentent assez peu sûrs et 2% très peu sûrs. Ces appréciations valent pour tous les groupes d'âge, pour les locataires comme pour les propriétaires, tant dans les zones urbaines que rurales et dans toutes les grandes régions. Seuls les locataires étrangers se sentent un peu moins en sécurité (très sûr 43%, assez peu sûr 5%, très peu sûr 4%). La vaste majorité des habitants du pays considèrent leur logement comme un endroit sûr.

La sécurité de l'environnement du logement est perçue d'une manière générale comme moins bonne que celle du logement. Mais quatre cinquièmes des habitants jugent l'environnement de leur logement la nuit très sûr (34%) ou assez sûr (46%). A l'autre extrême, 15% s'y sentent assez peu sûrs et 5% même très peu sûrs.

Se sentent plus fréquemment peu sûres les personnes âgées de 65 ans et plus (assez peu sûr 24%, très peu sûr 6%), suivies des étrangers (assez peu sûr 16%, très peu sûr 9%).

L'environnement du logement est ressenti comme plus sûr dans les zones rurales que dans les zones urbaines; 14% des habitants des zones rurales se sentent assez peu sûrs ou très peu sûrs, contre 22% des habitants des zones urbaines. On ne constate en revanche aucun écart entre les grandes villes, leur périphérie et les agglomérations de moyenne importance.

Dans les zones rurales, les locataires et les propriétaires ont un sentiment de sécurité équivalent. Dans les zones urbaines en revanche, les locataires se sentent moins en sécurité que les propriétaires (assez peu ou très peu sûr: locataires 23%, propriétaires 18%).

Aucun écart marqué n'apparaît entre les grandes régions.

13.5 Aspects de l'intégration sociale

Le contact et l'intégration sociale font partie intégrante de la qualité de vie. Les renseignements recueillis sur les activités de loisirs et sur la participation à la vie associative en constituent autant d'indications. Dans un tissu social toujours plus hétérogène, il n'est cependant pas possible d'en tirer des conclusions sur la qualité globale de l'intégration sociale.

Fréquence des activités de loisirs

Le comportement pendant les loisirs permet de déduire certains éléments de compréhension quant à l'intégration sociale des habitants. Quelle est la fréquence de tels contacts sociaux? Les activités de loisirs révélatrices sont ici notamment:

- Les rencontres entre amis et collègues;
- Les sorties, la présence parmi les gens;
- Les activités sportives;
- Les cours, la formation complémentaire;
- Les activités culturelles (jouer de la musique, faire du théâtre, etc.).

D'autres activités de loisirs relevées (cinéma, discothèques, manifestations culturelles classiques, jazz/rock) sont ici ignorées car elles sont visitées beaucoup plus rarement ou pratiquées en solitaire (p. ex. lecture, détente).

Si l'on se base sur ces activités de loisirs, il semble que peu de personnes sont isolées. Trois quarts des habitants rencontrent des amis ou des collègues et deux tiers d'entre eux sortent au moins une fois par semaine. Pour les jeunes et les personnes vivant seules, la fréquence de ces activités, surtout dans les grandes villes, est encore plus élevée.

Par ailleurs, des contacts se créent à travers les activités sportives ou culturelles ou lors de la fréquentation de cours:

- Nombreux sont ceux qui pratiquent régulièrement un sport. Les jeunes gens (moins de 30 ans) le font plus souvent, plus de la moitié d'entre eux même une fois par semaine. C'est encore le cas d'une personne âgée (plus de 65 ans) sur trois.
- Une personne sur cinq suit des cours et des séminaires de formation complémentaire. Ce taux passe à un sur quatre parmi les jeunes gens et il s'élève à un sur 10 parmi les plus âgés, ceci plutôt dans et à proximité des grandes villes que dans les zones rurales.
- Un membre de la population sur six exerce des activités culturelles, surtout dans les groupes de musique et de théâtre, de manière répartie également sur tous les groupes d'âge et les zones urbaines et rurales.

Des différences minimales séparent les locataires et les propriétaires. Celles-ci résultent des structures d'âge et de la répartition sur les zones urbaines et rurales. La majeure partie de la population est ainsi intégrée de manière plus ou moins intensive à la vie sociale à travers une participation hebdomadaire ou au moins

mensuelle à diverses activités.

Mais 1 à 2% des habitants mènent en revanche une vie très isolée. Ils ne sortent jamais, n'ont que rarement des contacts avec des amis ou des collègues et ne pratiquent aucune activité sportive ou culturelle. Ce sont essentiellement des personnes de plus de 50 ans, tant locataires que propriétaires, issus de ménages petits et grands et dont les revenus sont moyens à bas. Cela représente tout de même près de 100 000 personnes vivant ainsi dans l'isolement.

Participation à la vie associative

Dans l'ensemble, plus de 40% de tous les habitants de plus de 15 ans sont membres d'une ou de plusieurs associations. Les associations sportives sont ici largement en tête, suivies des sociétés de musique, des organisations politiques, des groupes religieux, des organisations de femmes et d'hommes et d'innombrables autres organisations peu fréquentées. Un membre d'association sur cinq cumule même plusieurs engagements de ce type.

Tous les groupes d'âge participent de manière égale à la richesse de la vie associative en Suisse. Le type d'associations dans lesquelles les gens s'engagent dépend en revanche de l'âge des participants. Les associations sportives sont plutôt pour les jeunes gens, les organisations à caractère politique ou religieux plutôt pour les groupes d'âge mûr et avancé. Seules les sociétés de musique attirent des participants de tous les groupes d'âge.

Le temps consacré aux activités associatives est considérable. Quelque 60% des membres se rencontrent au moins une fois par semaine, 25% au moins une fois par mois. Parmi les jeunes membres d'associations (15 à 19 ans), le taux de rencontre hebdomadaire atteint même 90%, essentiellement dans les associations sportives.

Les propriétaires de logement sont un peu plus intégrés que les locataires. Un membre de ménage propriétaire sur deux appartient à une ou plusieurs associations; cette proportion est d'env. 40% parmi les ménages locataires.

A en juger par ce critère, les étrangers sont moins bien intégrés. Seul un étranger sur quatre est membre d'une association. La proportion est légèrement supérieure parmi les ménages propriétaires, mais elle est de un sur cinq seulement parmi les ménages locataires. Ici aussi, les associations sportives sont les plus prisées, suivies des associations de quartier, des sociétés de musique et des groupes religieux.

La durée du séjour dans le logement n'a aucune influence sur l'appartenance à une association. Cela vaut tant pour les locataires que pour les propriétaires.

Cette situation peut indiquer que les associations occupent une certaine fonction dans le processus d'intégration des nouveaux-venus dans le quartier, même si elles n'atteignent qu'une partie de la population.

Les seules différences entre les zones urbaines et rurales sont constatées parmi les membres de ménages locataires. Parmi les membres de ménages propriétaires, le taux reste à peu près le même partout (env. 50%). Dans les grandes villes, seul un locataire sur quatre est membre d'une association. Ce taux augmente à près de 40% à la périphérie des grandes villes et dans les agglomérations de moyenne importance et rejoint celui des propriétaires dans les zones rurales. Parmi les ménages locataires étrangers, il ne dépasse le minimum que dans les zones rurales (30%).

Les grandes régions se distinguent entre elles par les caractéristiques culturelles propres aux régions du pays. En Suisse alémanique, la proportion de membres d'associations est généralement plus élevée (40 à 50%) que dans la région lémanique (35%) et au Tessin (30%), avec ici également un étagement entre les ménages propriétaires et locataires.

Résumé

1. Les données à disposition concernant les activités de loisirs et la vie associative mettent en lumière certains aspects de l'intégration sociale des habitants. Elles ne permettent toutefois pas d'exprimer un jugement approfondi sur leur intégration sociale.
2. La grande majorité des habitants entretiennent des contacts réguliers avec des amis, des connaissances ou des collègues à travers diverses activités de loisirs. Seuls 1 à 2% des habitants, dont une grande proportion de personnes âgées, mènent une vie très isolée.
3. Les associations semblent fournir une contribution importante à l'intégration des habitants. Elles atteignent quelque 50% de la population de toutes les couches sociales et de tous les âges, particulièrement dans les régions germanophones. Mais l'action favorable à l'intégration des associations est la plus faible précisément dans les grandes villes, où la proportion de locataires et d'étrangers est élevée et où la fluctuation des populations est relativement importante.

Tab. 13.1 Atteignabilité des services dans les zones urbaines et rurales en 1998*)

| Service | Trajet à pied | Grandes villes | Périphérie des grandes villes | Agglomérations moyennes | Zones rurales | Total |
|---|---------------|----------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|-------|
| Station de tram/bus | | | | | | |
| | 1-3 min | 65% | 48% | 53% | 35% | 48% |
| | 4-10 min | 34% | 43% | 40% | 40% | 40% |
| | 10-20 min | 1% | 4% | 4% | 8% | 5% |
| | > 20 min | 0% | 2% | 1% | 7% | 3% |
| Gare | | | | | | |
| | 1-3 min | 5% | 7% | 6% | 7% | 6% |
| | 4-10 min | 31% | 30% | 35% | 29% | 32% |
| | 10-20 min | 35% | 28% | 31% | 19% | 27% |
| | > 20 min | 27% | 32% | 26% | 40% | 32% |
| Magasin d'alimentation | | | | | | |
| | 1-3 min | 45% | 26% | 27% | 24% | 28% |
| | 4-10 min | 49% | 56% | 56% | 49% | 53% |
| | 10-20 min | 5% | 14% | 12% | 15% | 12% |
| | > 20 min | 1% | 4% | 4% | 12% | 6% |
| Bureau de poste | | | | | | |
| | 1-3 min | 22% | 15% | 14% | 19% | 17% |
| | 4-10 min | 65% | 56% | 58% | 53% | 57% |
| | 10-20 min | 12% | 23% | 23% | 19% | 20% |
| | > 20 min | 1% | 5% | 5% | 10% | 6% |
| Espaces verts (parc, forêt, etc.) | | | | | | |
| | 1-3 min | 41% | 47% | 43% | 62% | 50% |
| | 4-10 min | 44% | 42% | 40% | 28% | 36% |
| | 10-20 min | 12% | 8% | 12% | 6% | 9% |
| | > 20 min | 3% | 2% | 5% | 4% | 4% |
| Places de jeux | | | | | | |
| | 1-3 min | 53% | 64% | 49% | 40% | 49% |
| | 4-10 min | 37% | 27% | 35% | 34% | 33% |
| | 10-20 min | 6% | 6% | 9% | 11% | 9% |
| | > 20 min | 1% | 2% | 3% | 11% | 6% |
| Jardin d'enfants, garderie, crèche | | | | | | |
| | 1-3 min | 26% | 25% | 21% | 15% | 20% |
| | 4-10 min | 58% | 50% | 55% | 42% | 49% |
| | 10-20 min | 10% | 13% | 15% | 20% | 16% |
| | > 20 min | 2% | 8% | 6% | 20% | 12% |
| Ecole primaire | | | | | | |
| | 1-3 min | 24% | 19% | 15% | 17% | 17% |
| | 4-10 min | 61% | 57% | 59% | 46% | 54% |
| | 10-20 min | 11% | 17% | 19% | 23% | 19% |
| | > 20 min | 2% | 5% | 6% | 14% | 9% |
| Lieu de rencontre pour les jeunes | | | | | | |
| | 1-3 min | 11% | 8% | 5% | 4% | 6% |
| | 4-10 min | 41% | 29% | 29% | 21% | 27% |
| | 10-20 min | 15% | 25% | 21% | 16% | 19% |
| | > 20 min | 4% | 13% | 16% | 29% | 20% |
| | Sans réponse | 30% | 25% | 29% | 30% | 29% |

Source: ERC 98; propres calculs.

*) Reste: indéterminé

Satisfaction à l'égard du logement

14.1 Introduction

Quel est le degré de satisfaction de l'ensemble des ménages et des ménages locataires et propriétaires à l'égard de leur logement et de son environnement?

Les aspects suivants de la satisfaction à l'égard du logement ont été relevés dans le cadre de l'enquête complémentaire sur les "conditions de vie":

- a) Situation du logement en général
 - Environnement du logement en général
- b) Au niveau du logement
 - Taille du logement
 - Confort du logement
 - Equipement du logement convenant aux enfants (seulement ménages avec enfants)
 - Equipement de l'immeuble
 - Coût du logement
 - Relations avec le bailleur (seulement ménages locataires)
- c) Au niveau de l'environnement du logement
 - Environnement accueillant pour les enfants (seulement ménages avec enfants)
 - Relations avec les voisins
 - Contacts sociaux avec des amis et connaissances
 - Qualité des loisirs dans l'environnement du logement
 - Sécurité du trafic routier
 - Sécurité et protection contre la criminalité.

Les autres caractéristiques ne touchant pas directement au logement ou à son environnement ne sont ici pas prises en compte.

La satisfaction a été évaluée sur une échelle de 0 (pas du tout satisfait) à 10 points (très satisfait). Après examen des données, cinq groupes ont été formés:

- très satisfait 10 points
- tout à fait satisfait 8 à 9 points
- en partie satisfait 6 à 7 points
- peu satisfait 4 à 5 points

- pas du tout satisfait 0 à 3 points

Seuls trois groupes sont mentionnés dans le texte: satisfait (8 à 10), en partie satisfait (6 à 7) et pas satisfait (0 à 5).

Il s'est avéré que les ménages locataires et propriétaires portent le plus souvent des jugements très différents sur leur logement et son environnement. C'est pourquoi les résultats des deux groupes sont présentés séparément et comparés entre eux.

14.2 Satisfaction à l'égard de la situation d'ensemble du logement et de l'environnement (ill. 14.1)

Dans l'ensemble 80% des ménages sont satisfaits de leur logement. Cela signifie cependant aussi qu'un ménage sur cinq a un certain nombre de réclamations à formuler. L'environnement du logement est un peu moins bien apprécié. Mais trois quarts des ménages en sont tout même satisfaits.

Le degré de satisfaction est généralement plus élevé parmi les propriétaires que parmi les locataires. Plus de 90% des ménages propriétaires sont satisfaits de leurs conditions de logement et à peine moins le sont de l'environnement du logement, ceci tant dans les zones urbaines que dans les zones rurales.⁸

Les ménages locataires aussi portent un jugement analogue sur leur logement et son environnement et trois d'entre eux sur quatre en sont satisfaits. Ce taux est moindre dans les grandes villes et plus élevé dans les zones rurales. La périphérie des grandes villes et les agglomérations moyennes se situent à mi-chemin.

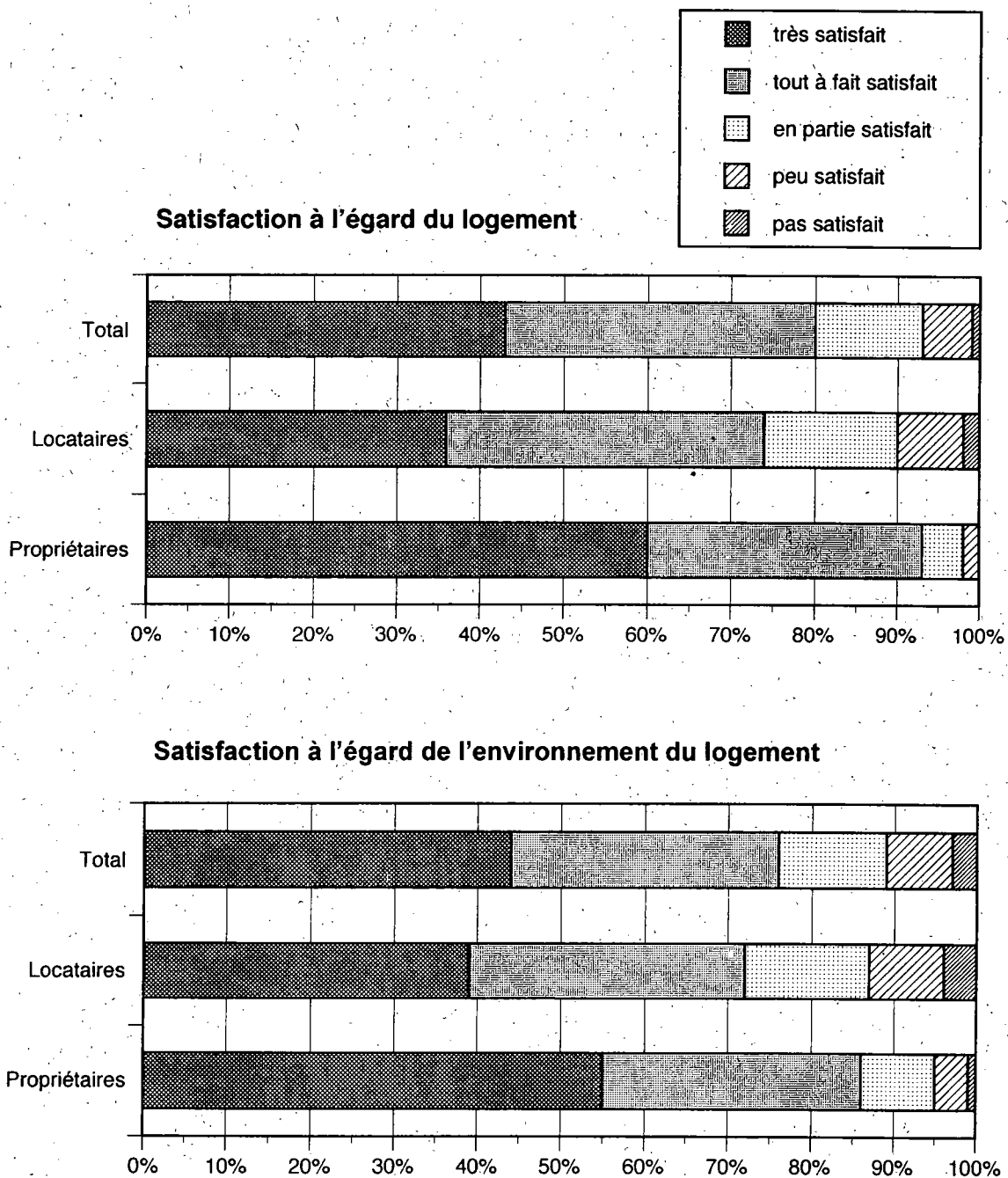
14.3 Satisfaction à l'égard du logement (ill. 14.2)

La majorité des ménages propriétaires louent le confort, la taille et l'aménagement accueillant pour les enfants de leur logement, ils apprécient moins l'équipement du bâtiment. Le coût du logement est en queue de liste mais reste satisfaisant. Ces jugements sont très semblables dans les zones urbaines et rurales.

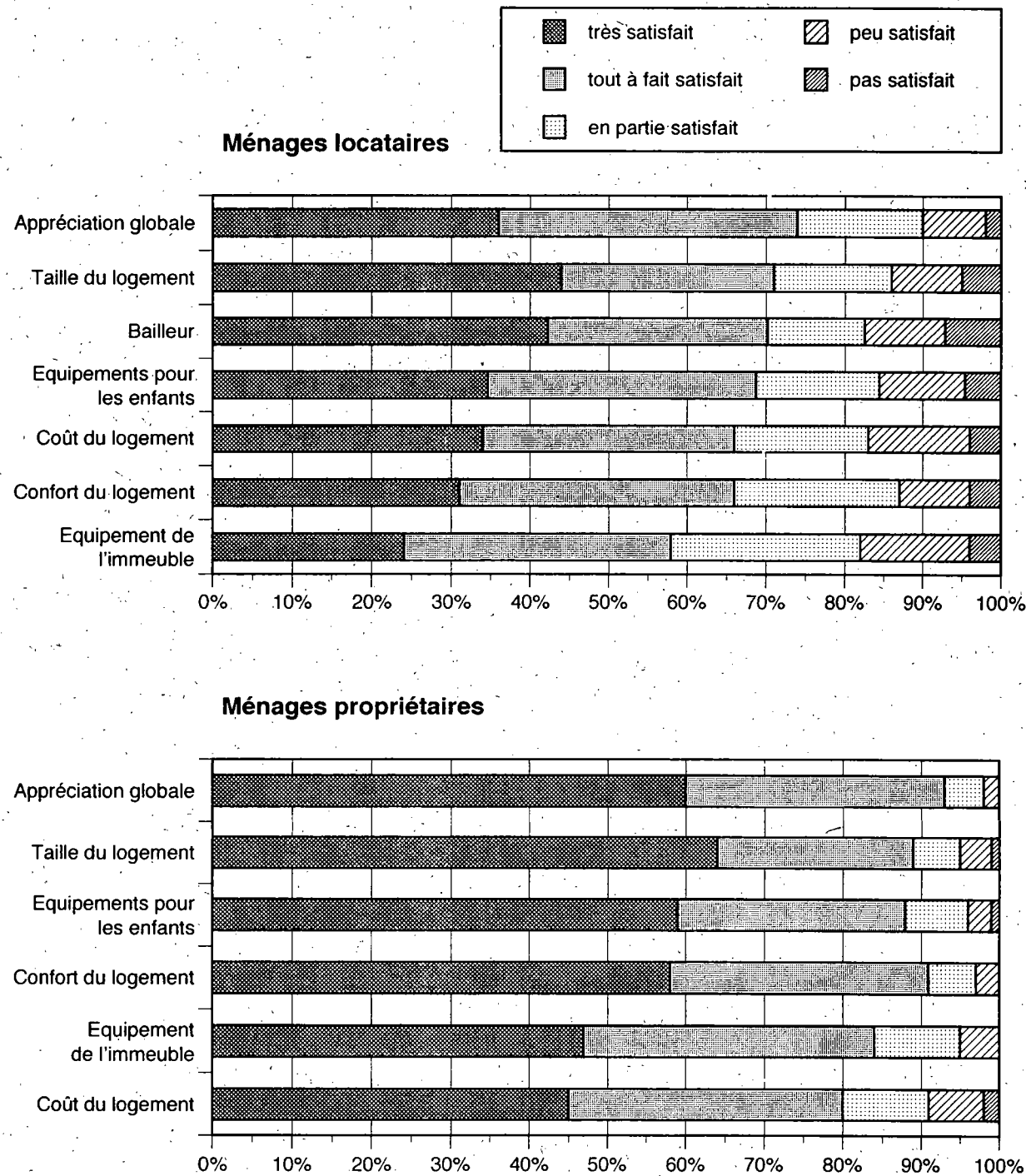
⁸ Dans les grandes villes, le nombre de ménages propriétaires interrogés est trop faible pour fournir des résultats significatifs.

III. 14.1

Satisfaction des ménages locataires et propriétaires à l'égard de la situation et de l'environnement de leur logement en 1998



III. 14.2 **Satisfaction des ménages locataires et propriétaires à l'égard des caractéristiques de leur logement en 1998**



Le degré de satisfaction des ménages locataires est ici également sensiblement plus bas. La grande majorité d'entre eux sont satisfaits de la taille, des équipements pour les enfants, du confort, des relations avec le bailleur, du coût du logement et, dans une moindre mesure, de l'équipement de l'immeuble. Mais une part non négligeable d'entre eux sont peu ou pas du tout satisfaits et se montrent critiques.

Ainsi, à peu près un ménage locataire sur six se plaint de défauts de l'équipement de l'immeuble, du coût ou des aménagements pour les enfants de son logement et un sur huit environ critique le confort et la taille du logement.

Les principales différences entre les zones urbaines et rurales résident dans le jugement porté sur l'aménagement des logements pour les enfants; dans les grandes villes, près d'un ménage (avec enfants) sur cinq est insatisfait à cet égard, dans les zones rurales, ce taux tombe à un sur dix. Les agglomérations moyennes et la périphérie des grandes villes se situent entre les deux.

Aucune différence notable n'apparaît entre les différentes catégories de bailleurs – privés, coopératives ou autres.

14.4 Satisfaction à l'égard de l'environnement du logement (ill. 14.3)

La majorité des ménages propriétaires et trois quarts des ménages locataires sont satisfaits de l'environnement de leur logement. Ils portent sur lui un jugement global plus positif que sur ses différents aspects.

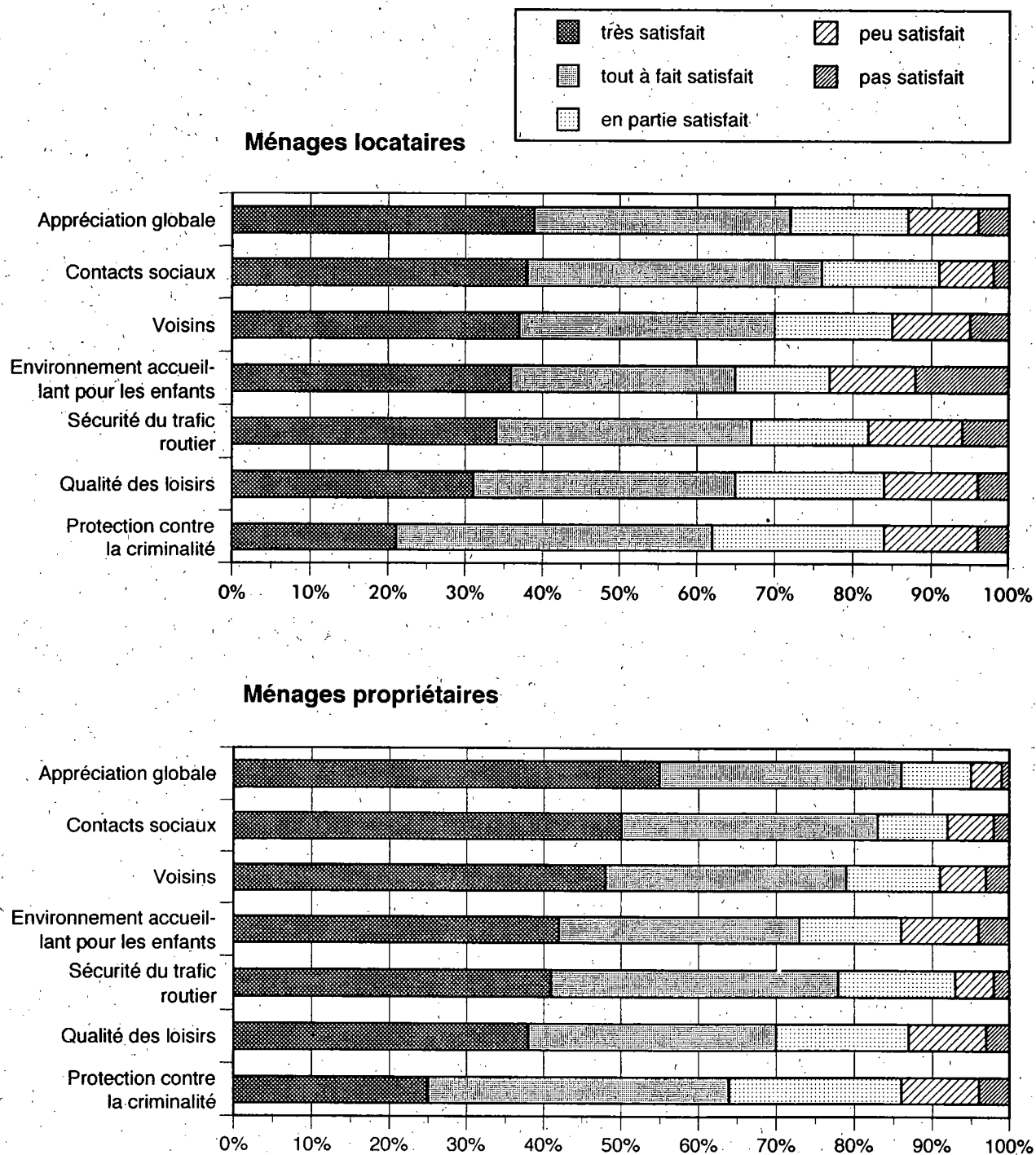
Vient ensuite la satisfaction à l'égard des voisins et en ce qui concerne les contacts sociaux entre amis et connaissances. La qualité des loisirs et la sécurité dans le quartier sont les lanternes rouges.

Trois quarts environ des ménages propriétaires et deux tiers des ménages locataires (tous deux avec enfants) sont encore satisfaits des équipements extérieurs destinés aux enfants. Des voix critiques se font entendre surtout dans les ménages locataires des grandes villes.

La sécurité du trafic routier est généralement jugée de manière analogue. Dans l'ensemble, les grandes villes obtiennent ici une nouvelle fois les plus mauvais résultats. Les ménages propriétaires se plaignent toutefois plutôt dans les zones rurales et les agglomérations de moyenne importance.

III. 14.3

Satisfaction des ménages locataires et propriétaires à l'égard des caractéristiques de l'environnement de leur logement en 1998



14.5 Résumé

1. Dans l'ensemble, la majeure partie des ménages sont satisfaits de leur logement et de son environnement. Le logement est légèrement mieux apprécié que l'environnement.
2. Les ménages propriétaires sont sensiblement plus satisfaits de leur logement et de leur environnement que les ménages locataires.
3. Le degré de satisfaction à l'égard du logement des locataires est indépendant du fait que le bailleur soit un privé, une coopérative ou une quelconque autre personne.
4. La satisfaction à l'égard du logement et de son environnement est la plus faible dans les grandes villes et la plus élevée dans les zones rurales.
5. Les critiques des ménages locataires s'adressent en particulier à l'équipement des immeubles, au coût du logement et aux relations avec le bailleur de même qu'à l'aménagement de l'environnement destiné aux enfants et à la sécurité du trafic routier. Les ménages propriétaires se plaignent surtout du manque de sécurité du trafic routier.

Tab. 14.1 Satisfaction des ménages propriétaires et locataires à l'égard de leur logement en 1998

| | Degré de satisfaction | | | | | Total |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------|-------|
| | très 10 | tout à fait 8-9 | en partie 6-7 | peu 4-5 | pas du tout 0-3 | |
| Ménages propriétaires | | | | | | |
| Appréciation globale | 60% | 33% | 5% | 2% | 0% | 100% |
| Taille du logement | 64% | 25% | 6% | 4% | 1% | 100% |
| Confort du logement | 58% | 33% | 6% | 3% | 0% | 100% |
| Equipements pour les enfants | 59% | 29% | 8% | 3% | 1% | 100% |
| Equipped de l'immeuble | 47% | 37% | 11% | 4% | 0% | 100% |
| Coût du logement | 45% | 35% | 11% | 7% | 2% | 100% |
| Ménages locataires | | | | | | |
| Appréciation globale | 36% | 38% | 16% | 8% | 2% | 100% |
| Taille du logement | 44% | 27% | 15% | 9% | 4% | 100% |
| Confort du logement | 31% | 35% | 21% | 9% | 3% | 100% |
| Equipements pour les enfants | 35% | 34% | 16% | 11% | 5% | 100% |
| Equipped de l'immeuble | 24% | 34% | 24% | 14% | 4% | 100% |
| Coût du logement | 34% | 32% | 17% | 13% | 4% | 100% |
| Bailleur | 42% | 28% | 12% | 11% | 7% | 100% |

Tab. 14.2 Satisfaction des ménages propriétaires et locataires à l'égard de l'environnement de leur logement en 1998

| | Degré de satisfaction | | | | | Total |
|--|-----------------------|--------------------|------------------|------------|--------------------|-------|
| | très 10 | tout à fait 8-9 | en partie 6-7 | peu 4-5 | pas du tout 0-3 | |
| Ménages propriétaires | | | | | | |
| Appréciation globale | 55% | 31% | 9% | 4% | 1% | 100% |
| Environnement accueillant pour les enfants | 48% | 31% | 12% | 6% | 3% | 100% |
| Voisins | 50% | 33% | 9% | 6% | 2% | 100% |
| Contacts sociaux | 41% | 37% | 15% | 5% | 2% | 100% |
| Qualité des loisirs | 38% | 32% | 17% | 10% | 3% | 100% |
| Sécurité du trafic routier | 42% | 31% | 13% | 10% | 4% | 100% |
| Protection contre la criminalité | 24% | 39% | 22% | 9% | 3% | 100% |
| Ménages locataires | | | | | | |
| Appréciation globale | 39% | 33% | 15% | 9% | 4% | 100% |
| Environnement accueillant pour les enfants | 36% | 29% | 12% | 11% | 12% | 100% |
| Voisins | 37% | 33% | 15% | 10% | 4% | 100% |
| Contacts sociaux | 38% | 38% | 15% | 7% | 2% | 100% |
| Qualité des loisirs | 31% | 34% | 19% | 12% | 4% | 100% |
| Sécurité du trafic routier | 34% | 33% | 15% | 12% | 6% | 100% |
| Protection contre la criminalité | 20% | 40% | 21% | 11% | 4% | 100% |

Source: ERC 98; propres calculs.

Relations entre les caractéristiques du logement et le niveau de satisfaction

Quelles sont les relations liant les différents aspects de la qualité de logement entre eux et dans quelle mesure influent-ils sur la satisfaction à l'égard du logement? Peut-on mettre en lumière un certain ordre ou une hiérarchie claire? Où apparaissent les points communs et où se situent les différences entre les ménages locataires et propriétaires et entre les zones urbaines et rurales?

Toutes les données à disposition sur le sujet ont été méthodiquement mises en relation à l'aide d'analyses de corrélation et de facteurs. La valeur commune de référence était la satisfaction à l'égard des conditions de logement.

15.1 Composants essentiels de la satisfaction à l'égard du logement

La satisfaction à l'égard du logement des ménages locataires et propriétaires peut être décomposée en une série de composants essentiels dont voici la liste, classée par ordre d'importance:

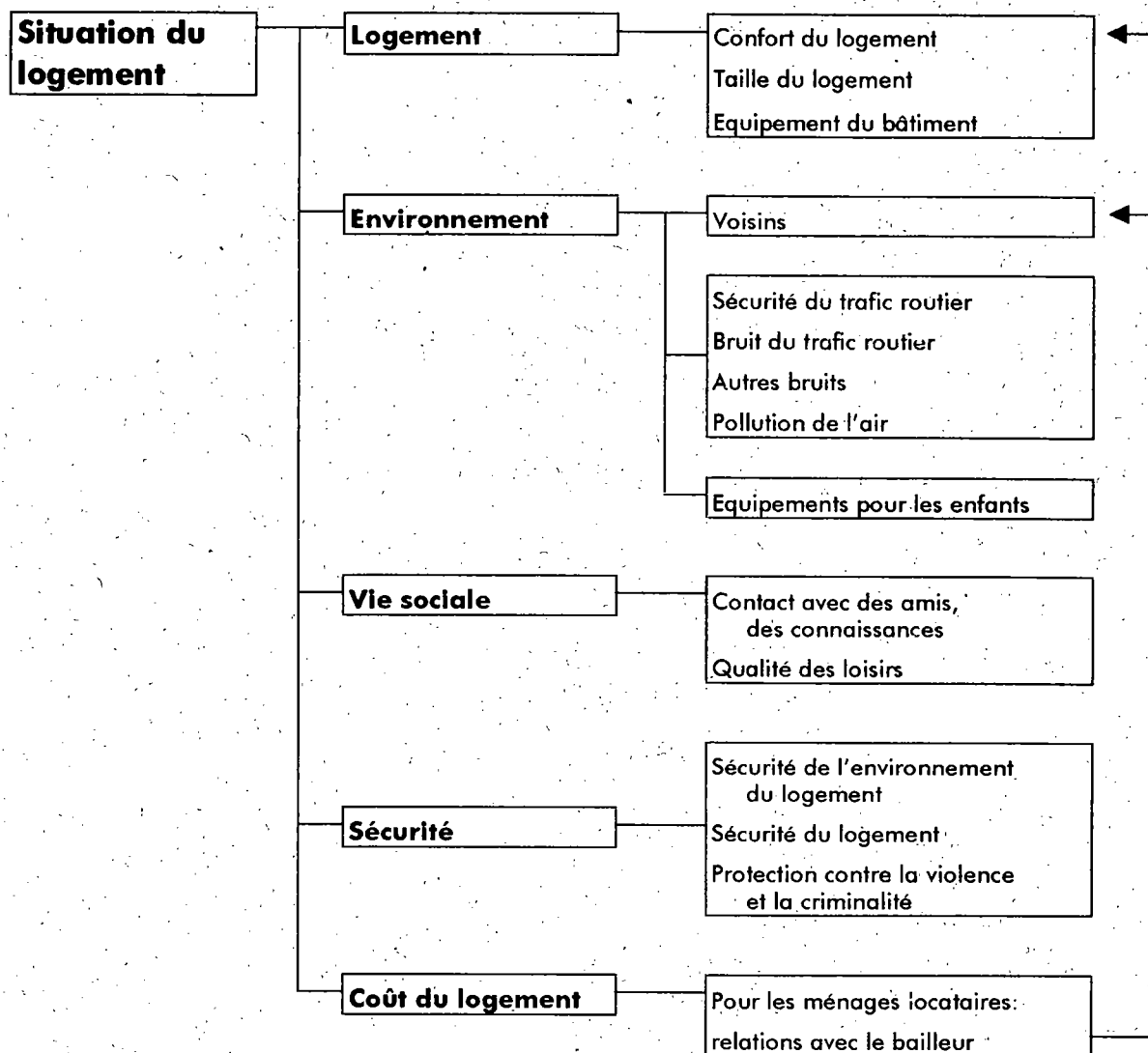
- (1) Les qualités du logement et de l'immeuble
- (2) Le coût du logement (ménages locataires)
- (3) Les qualités de l'environnement du logement
- (4) La vie sociale et les loisirs
- (5) La sécurité et la protection contre la criminalité
- (6) Le coût du logement (ménages propriétaires).

Cette hiérarchie est évidente; elle est ici confirmée par un ensemble complet de données empiriques.

Le coût du logement apparaît deux fois dans la liste car ses proportions ne sont pas du même ordre pour les ménages locataires et propriétaires de sorte qu'il revêt une importance toute différente selon le cas.

Cet ordre d'importance reste inchangé lorsque les données sont différenciées selon d'autres critères comme l'âge, la nationalité, la taille du ménage ou les régions du pays. Les niveaux d'importance varient quelque peu sans jamais entraîner de modification de la hiérarchie.

III. 15.1

**Principaux composants de la satisfaction
à l'égard du logement**

Aucune relation statistique ne semble en revanche pouvoir être établie entre la satisfaction à l'égard du logement et d'autres aspects comme l'atteignabilité des services ou la participation active à la vie publique et associative. Cela peut être dû au fait que les services sont aisément atteignables à pied ou au moins en voiture – ce qui n'a pas été relevé ici – dans la grande majorité des cas. La participation à la vie associative pourrait jouer un rôle dans un jugement sur la qualité du logement au sens large. Mais ici la satisfaction à l'égard du logement a été mise en relation principalement avec le logement et son environnement, soit à un niveau auquel la vie associative semble revêtir une importance secondaire. La manière d'effectuer les enquêtes peut avoir influencé les résultats.

15.2 L'attribution de différents aspects aux composants (ill. 15.1)

La satisfaction à l'égard des conditions de logement dépend avant tout des caractéristiques du logement, soit le confort et la taille du logement et l'équipement de l'immeuble. La qualité des aménagements à l'intention des enfants est certes également liée aux caractéristiques du logement, mais elle l'est surtout à celles de son environnement.

La satisfaction dépend ensuite des caractéristiques de l'environnement. Celles-ci se composent de trois éléments, l'un de nature sociale, le deuxième lié à l'aspect environnemental et le troisième résultant de l'utilisation des installations:

- a) Les relations avec les voisins;
- b) La sécurité du trafic routier et le niveau de nuisances causé par le bruit du trafic routier, la pollution de l'air et les autres bruits; et
- c) L'aspect propice aux enfants de l'environnement du logement.

Une troisième dimension des conditions de logement s'applique à la vie sociale et aux loisirs et s'exprime essentiellement à travers les contacts entre amis, connaissances et collègues ainsi que la qualité des loisirs offerte dans l'environnement du logement.

Une quatrième dimension touche à la sécurité du logement et surtout de ses abords. Elle n'est que vaguement liée à la satisfaction à l'égard du logement, sans doute parce que la sécurité est généralement jugée très bonne.

Le coût du logement constitue également une autre dimension. Il ne peut cependant pas être traité en termes généraux. Le paragraphe suivant lui est consacré.

15.3 Différences séparant les ménages locataires et propriétaires

La différence essentielle réside dans l'importance accordée au coût du logement par les ménages locataires et propriétaires.

Pour les ménages propriétaires, la satisfaction à l'égard du coût du logement est largement indépendante du jugement porté sur les caractéristiques du logement et de son environnement. Le coût du logement est ici un facteur sans grande influence sur le degré de satisfaction à l'égard du logement. Cela est bien compréhensible dans la mesure où le propriétaire est lui-même responsable des caractéristiques du logement et de son emplacement, même s'il doit tenir compte des coûts en faisant ses choix.

Pour les ménages locataires, le coût du logement occupe une position beaucoup plus centrale. Il constitue la contrepartie de l'usage du logement et de son environnement. La satisfaction à l'égard du bailleur constitue ici un facteur essentiel. La qualité des relations avec le bailleur influence dans une large mesure le jugement porté sur les caractéristiques du logement et de son environnement. Les caractéristiques des abords revêtent davantage d'importance dans les grandes villes, moins dans les zones rurales.

Une deuxième différence entre les ménages locataires et propriétaires est constatée au niveau de l'appréciation des composants problématiques de l'environnement du logement. Celle-ci résulte de la situation des logements des deux groupes et son impact est plus particulièrement sensible dans les grandes villes que dans les autres zones. Les ménages locataires, qui vivent en majorité dans les zones urbaines, ressentent les dangers et les émissions de manière plus marquée. Le danger et le bruit du trafic routier de même que la pollution de l'air forment pour eux un ensemble de problèmes étroitement liés entre eux et avec celui des autres nuisances sonores. Pour les ménages propriétaires, la pollution de l'air et les autres nuisances sonores (p. ex. le bruit des avions) d'une part et le danger et le bruit du trafic routier d'autre part constituent deux composants de la qualité de leur environnement relativement indépendants l'un de l'autre.

L'aménagement du logement et des abords propice aux enfants est apprécié de manière légèrement différente par les ménages propriétaires et locataires en fonction de la situation de leur logement. Pour les ménages locataires avec enfants, un environnement accueillant pour les enfants constitue un facteur déterminant de la satisfaction à l'égard du logement à mettre en liaison avec l'aspect propice aux enfants du logement, les relations avec les voisins, la proximité de la place de jeu, sans oublier la sécurité du trafic routier. Pour les ménages pro-

priétaires – du moins ceux disposant d'un jardin –, l'aspect propice aux enfants de l'environnement s'exprime en premier lieu par la sécurité du trafic routier.

15.4 Relation entre l'équipement du logement et la satisfaction des habitants

Existe-t-il une relation quelconque entre les caractéristiques de l'équipement des logements et la satisfaction de leurs occupants? Ce n'est pas le cas. Il s'avère que la gamme d'équipement des logements en propriété est très large. En revanche, les propriétaires sont uniformément satisfaits de leur logement. L'aménagement des logements en location est au contraire très uniforme – exception faite de la taille – mais les jugements portés par les locataires sur leur logement peuvent varier fortement.

Il n'est donc pas possible de discerner des relations claires entre l'équipement des logements et la satisfaction de leurs occupants. La satisfaction à l'égard du logement semble dépendre aujourd'hui de facteurs plus différenciés ou d'autres critères d'équipement.

15.5 Digression: charges locatives et satisfaction à l'égard du coût du logement (tab. 15.1)

Les résultats des sondages font-ils apparaître un lien entre la satisfaction à l'égard du coût du logement et la charge locative effective des ménages?

Pour éviter certains malentendus, il faut préciser d'emblée que la satisfaction à l'égard du coût du logement ne peut pas être considérée comme une appréciation subjective de la charge locative. Comme l'ont montré les analyses, le coût du logement est surtout lié aux caractéristiques du logement et de son environnement et dépend en revanche peu des revenus des ménages. La satisfaction à l'égard du coût du logement nous indique donc d'abord quel est le rapport prix-prestations d'un logement et non à quel point les dépenses de logement pèsent sur le budget du ménage.

D'une manière générale, une grande satisfaction à l'égard du coût du logement va de pair avec une charge locative modérée. En présence de charges locatives élevées, la proportion de ménages mécontents augmente et celle des ménages satisfaits diminue. Inversement, là où les charges locatives sont minimales, le taux de ménages satisfaits est extrêmement élevé. Dans cette mesure, il existe au moins un rapport indirect entre la charge locative et l'appréciation subjective du coût du logement.

Mais il existe en même temps des ménages insatisfaits du coût de leur logement malgré des charges locatives modérées et, à l'inverse, des ménages supportant de lourdes charges locatives qui estiment que le coût de leur logement est tout de même raisonnable. Ainsi, plus de la moitié des ménages dont la charge locative est supérieure à 25% sont satisfaits du coût de leur logement. Cette proportion est plus forte parmi les plus de 65 ans, malgré des revenus en moyenne plus faibles, et un peu moins élevée parmi les plus jeunes (jusqu'à 39 ans).

L'importance du revenu du ménage constitue un facteur déterminant. Plus le revenu est bas, plus le niveau de satisfaction à l'égard du coût du logement tend à diminuer (cf. tab. 15.1). Lorsque les moyens financiers sont limités, la satisfaction dépend d'abord du porte-monnaie; les ménages disposant de hauts revenus accordent davantage d'importance à d'autres aspects.

La relative importante proportion des personnes âgées (plus de 65 ans) qui se disent satisfaites du coût de leur logement malgré des charges locatives supérieures à la moyenne (plus de 25%) pourrait constituer une indication du fait que la valeur critique des charges locatives pour ce groupe de population est légèrement plus élevée, ceci grâce entre autres à la récente hausse de ses revenus.

15.6 Résumé

1. La satisfaction se rapporte uniformément à cinq composants. Ce sont, dans l'ordre d'importance, les caractéristiques du logement et de son environnement, la vie sociale et associative, la sécurité et le coût du logement, ce dernier constituant toutefois un cas particulier.
2. Le coût du logement revêt une beaucoup plus grande importance pour les ménages locataires que pour les ménages propriétaires. Les relations avec le bailleur exercent une influence relativement marquée sur l'appréciation du coût du logement en tant que contrepartie pour les prestations offertes par le logement et son environnement.
3. La satisfaction à l'égard du coût du logement est étroitement liée à l'importance des charges locatives surtout pour les ménages disposant de très bas revenus. Les ménages dont les revenus sont plus élevés accordent plus d'importance à d'autres facteurs de qualité du logement.
4. Les ménages locataires vivant en majorité dans les zones urbaines réagissent de manière plus vive aux caractéristiques de l'environnement du logement. L'appréciation de la qualité de l'accueil fait aux enfants dépend pour eux beaucoup plus de l'environnement que du logement lui-même.

Tab. 15.1 **Relation entre la charge locative et la satisfaction à l'égard du coût du logement par classes de revenus en 1998**

| Revenus des ménages | Degré de satisfaction à l'égard du coût du logement | | | | | Total |
|---------------------------------|---|------------|------------------|--------------------|------------|-------|
| | pas du tout 0-3 | peu 4-5 | en partie 6-7 | tout à fait 8-9 | très 10 | |
| Charges locatives nettes | | | | | | |
| <4000 Fr. | | | | | | |
| 0-15% | 0% | 4% | 8% | 14% | 14% | 11% |
| 15-<25% | 9% | 16% | 25% | 38% | 50% | 37% |
| >25% | 91% | 81% | 67% | 48% | 36% | 52% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 4000-<6000 Fr. | | | | | | |
| 0-15% | 7% | 14% | 17% | 32% | 40% | 28% |
| 15-<25% | 63% | 65% | 62% | 55% | 51% | 57% |
| >25% | 30% | 21% | 21% | 13% | 9% | 15% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 6000-<8000 Fr. | | | | | | |
| 0-15% | 28% | 42% | 47% | 51% | 72% | 54% |
| 15-<25% | 58% | 53% | 45% | 45% | 25% | 41% |
| >25% | 14% | 5% | 7% | 4% | 3% | 5% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Appréciation globale | 4% | 13% | 17% | 32% | 34% | 100% |

Source: ERC 98; propres calculs.

Annexe méthodologique

Base de données et procédé

16.1 Base de données

L'enquête sur la consommation réalisée en 1998 par l'Office fédéral de la statistique et l'enquête complémentaire sur les "conditions de vie" forment la base du présent rapport. Les données en question ont été mises à disposition par l'Office fédéral de la statistique, assorties des réserves usuelles concernant la protection des données.

Dans le cadre de l'enquête sur la consommation, 9295 ménages ont été interrogés, dont 5827 ménages locataires et 3367 ménages propriétaires; le solde est composé de fermiers et d'habitants de logements de service ou de logements gratuits. De là proviennent les indications sur les caractéristiques des ménages, les dépenses consacrées au logement et les revenus des ménages.

L'enquête complémentaire sur les "conditions de vie" a été menée auprès de la moitié environ des ménages ayant participé à l'enquête sur la consommation. Elle fournit entre autres des indications sur la satisfaction et sur l'appréciation subjective des conditions de logement. Au total 4368 ménages y ont pris part.

Cette enquête complémentaire a parfois fait intervenir un autre membre du mé-

nage que la personne qui en avait effectivement la charge. Dans le cadre des présentes évaluations, ces indications sont toutefois considérées comme équivalentes et les données sont mises directement en corrélation. En effet, il eut été sinon impossible d'obtenir une image complète des conditions de logement.

16.2 Pondération a posteriori

Déjà lors de l'évaluation de l'enquête sur la consommation de 1990, il s'était avéré nécessaire de procéder à une nouvelle pondération des données afin d'obtenir une base de données aussi représentative que possible dans le domaine spécifique des charges locatives. En effet, les groupes de ménages supportant de lourdes charges locatives étaient systématiquement sous-représentés. Le recensement de 1990 avait apporté à l'époque une série d'éléments de comparaison. La différenciation entre locataires/propriétaires, activités lucratives, formation et types de ménages avait alors permis de constituer des catégories comparatives. Le procédé s'est révélé judicieux. La répartition des revenus a ainsi été corrigée vers le bas, alors que les structures des loyers, déjà représentatives, sont restées presque inchangées.

Les données de l'enquête sur la consommation de 1998 ont donc été contrôlées et pondérées selon la même méthode, de manière également à assurer leur comparabilité avec les données antérieures. En l'absence de données plus récentes, le recensement de 1990 est conservé comme base de comparaison. Cette décision est justifiée dans la mesure où les critères de structures utilisés sont relativement stables au cours du temps.

Les nouveaux facteurs de pondération ont été appliqués à l'ensemble des évaluations de l'enquête sur la consommation et de l'enquête complémentaire sur les "conditions de vie". Cela était indispensable à l'établissement des corrélations entre les données. Les résultats publiés ici peuvent donc varier légèrement de ceux indiqués dans le cadre d'autres évaluations de ces enquêtes.

16.3 Ajustement des séries de données

Des ajustements de données ont été nécessaires en particulier pour déterminer les charges locatives. Comme en 1990, les ménages supportant des charges locatives supérieures à 60% ont été écartés (28 ménages).

Les évaluations au sein desquelles les données de l'enquête principale sont mises en rapport avec celles de l'enquête complémentaire font toujours référence à la série de données réduite de l'enquête complémentaire; les ménages non inclus dans cette dernière ont ainsi dû être ignorés.

16.4 Evaluations

L'ensemble des évaluations ont été effectuées par le mandataire au moyen des méthodes statistiques usuelles.

Les charges locatives des ménages ont été calculées comme le quotient du loyer net, resp. brut, sur le revenu du ménage. Dans l'enquête sur la consommation, le revenu du ménage correspond toujours au revenu brut du ménage. Les valeurs moyennes des charges locatives résultent du quotient des loyers et des revenus pondérés.

Les charges locatives ont été systématiquement déterminées sur la base des loyers nets et bruts. Cette distinction n'est en effet pas évidente, car certaines charges pouvant être reportées ont été en partie incluses dans les loyers (nets).

Les charges locatives nettes permettent surtout d'assurer la comparabilité avec les évaluations antérieures. Les charges locatives brutes forment en revanche une meilleure base de comparaison pour des enquêtes futures.

Les indications recueillies concernant les travaux de rénovation se sont révélées trop peu pertinentes. Comme nous avons pu le constater, les renseignements des locataires ne constituent pas une base adéquate pour juger des activités de rénovation, car ceux-ci ne possèdent pas les compétences nécessaires et changent trop souvent de logement.

Liste des illustrations et tableaux

17.1 Liste des illustrations

| | | |
|----------|--|----|
| III. 3.1 | Répartition des loyers nets et bruts en 1998 | 12 |
| III. 3.2 | Répartition des loyers nets et bruts en fonction de la taille des logements en 1998 | 13 |
| III. 3.3 | Evolution des loyers nets et bruts de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 15 |
| III. 3.4 | Evolution des loyers nets de 1990 à 1998 aux prix courants et aux prix de 1990 | 16 |
| III. 3.5 | Evolution des loyers nets moyens dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 18 |
| III. 3.6 | Evolution des loyers nets moyens en fonction de la taille des logements et de la période de construction de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 19 |
| III. 4.1 | Répartition des revenus bruts des ménages locataires et coopérateurs en 1998 | 27 |
| III. 4.2 | Revenus bruts moyens des ménages locataires et coopérateurs par groupes d'âge en 1998 | 27 |
| III. 4.3 | Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires et coopérateurs de 1990 à 1998 | 29 |
| III. 4.4 | Evolution des revenus moyens par groupes d'âge et par types de ménages de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 30 |
| III. 4.5 | Evolution des revenus bruts moyens des ménages dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 32 |
| III. 5.1 | Répartition des charges locatives nettes et brutes en 1998 | 38 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| III. 5.2 | Répartition des charges locatives nettes et brutes sur les classes de revenus en 1998 | 39 |
| III. 5.3 | Structures des charges locatives nettes des groupes d'âge et des types de ménage en 1998 | 41 |
| III. 5.4 | Structures des charges locatives nettes dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions en 1998 | 42 |
| III. 5.5 | Evolution des charges locatives nettes et brutes de 1990 à 1998 | 45 |
| III. 8.1 | Parts des ménages disposant d'une résidence secondaire par groupes d'âge et par classes de revenus en 1998 | 60 |
| III. 8.2 | Principales catégories de résidences secondaires en 1998 | 62 |
| III. 8.3 | Répartition des résidences secondaires sur les ménages locataires et propriétaires en 1998 | 62 |
| III. 9.1 | Part des bailleurs privés dans les classes de revenus et les groupes d'âge en 1998 | 71 |
| III. 9.2 | Groupes économiques et répartition géographique des bailleurs privés en 1998 | 73 |
| III. 13.1 | Surfaces habitables totales et par personne des ménages locataires et propriétaires en 1998 | 84 |
| III. 13.2 | Caractéristiques de l'équipement des logements et des bâtiments en 1998 | 86 |
| III. 13.3 | Atteignabilité à pied des services en Suisse en 1998 | 90 |
| III. 13.4 | Désagréments causés par le bruit et la pollution de l'air en 1998 | 93 |
| III. 13.5 | Appréciation de la sécurité dans le logement et l'environnement du logement en 1998 | 96 |
| III. 14.1 | Satisfaction des ménages locataires et propriétaires à l'égard de la situation et de l'environnement de leur logement en 1998 | 104 |
| III. 14.2 | Satisfaction des ménages locataires et propriétaires à l'égard des caractéristiques de leur logement en 1998 | 105 |
| III. 14.3 | Satisfaction des ménages locataires et propriétaires à l'égard des caractéristiques de l'environnement de leur logement en 1998 | 107 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| Ill. 15.1 | Principaux composants de la satisfaction à l'égard du logement | 111 |
|-----------|--|-----|

17.2 Liste des tableaux

| | | |
|----------|---|----|
| Tab. 3.1 | Evolution des loyers moyens et médians de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990) | 21 |
| Tab. 3.2 | Evolution de la répartition des loyers nets et bruts de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990) | 22 |
| Tab. 3.3 | Evolution des loyers nets et bruts moyens dans les zones urbaines et rurales de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 23 |
| Tab. 3.4 | Evolution des loyers nets et bruts moyens dans les grandes régions de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 23 |
| Tab. 3.5 | Evolution des loyers nets et bruts moyens en fonction de la taille des logements de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 24 |
| Tab. 3.6 | Evolution des loyers nets et bruts moyens en fonction de la période de construction de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 24 |
| Tab. 3.7 | Evolution de la répartition des loyers nets et bruts en fonction de la taille des logements de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 25 |
| Tab. 4.1 | Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990) | 33 |
| Tab. 4.2 | Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires par groupes d'âge de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990) | 34 |
| Tab. 4.3 | Evolution de la répartition des revenus des ménages locataires par types de ménages de 1990 à 1998 (aux prix courants et aux prix de 1990) | 35 |
| Tab. 4.4 | Evolution des revenus moyens des ménages locataires par groupes d'âge et par types de ménages de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 36 |
| Tab. 4.5 | Evolution des revenus moyens des ménages locataires dans les zones urbaines et rurales et dans les grandes régions de 1990 à 1998 (aux prix courants) | 36 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| Tab. 5.1 | Charges locatives moyennes, loyers nets et revenus des ménages par types de zones, de ménages et de logements en 1998 | 50 |
| Tab. 5.2 | Répartition des charges locatives nettes et brutes dans les classes de revenus en 1998 | 51 |
| Tab. 5.3 | Evolution des charges locatives nettes et brutes moyennes par types de zones, de ménages et de logements de 1990 à 1998 | 52 |
| Tab. 5.4 | Evolution des structures de charges locatives de 1990 à 1998 et du nombre de ménages concernés en 1998 | 53 |
| Tab. 5.5 | Evolution des structures de charges locatives nettes dans les zones urbaines et rurales de 1990 à 1998 | 54 |
| Tab. 5.6 | Evolution des structures de charges locatives nettes dans les grandes régions de 1990 à 1998 | 54 |
| Tab. 5.7 | Evolution des structures de charges locatives nettes par groupes d'âge et par types de ménages de 1990 à 1998 | 55 |
| Tab. 8.1 | Ménages disposant d'une résidence secondaire (en location ou en propriété) par types de ménages et de régions en 1998 | 66 |
| Tab. 8.2 | Ménages disposant d'une résidence secondaire par nationalités, par situations et par types de possession en 1998 | 67 |
| Tab. 8.3 | Evolution des ménages disposant d'une résidence secondaire et des résidences secondaires de 1986 à 1998 | 68 |
| Tab. 8.4 | Propriétaires de résidences secondaires par types de possession de la résidence principale, nationalités et situations de la résidence secondaire en 1998 | 69 |
| Tab. 9.1 | Ménages propriétaires de logements en location par types de ménages et de régions en 1998 | 76 |
| Tab. 13.1 | Atteignabilité des services dans les zones urbaines et rurales en 1998 | 101 |
| Tab. 14.1 | Satisfaction des ménages propriétaires et locataires à l'égard de leur logement en 1998 | 109 |
| Tab. 14.2 | Satisfaction des ménages propriétaires et locataires à l'égard de l'environnement de leur logement en 1998 | 109 |
| Tab. 15.1 | Relation entre la charge locative et la satisfaction à l'égard du coût du logement par classes de revenus en 1998 | 116 |

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

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|-------------------|-----------|
| Band | 1 | 1987 | Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung / 3. überarbeitete Auflage Verena Huber | 108 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.001 d |
| Volume | 17 | 1981 | Modes de financement du logement propre Jürg Welti | 104 pages | Fr. 8.15 | N° de commande | 725.017 f |
| Volume | 19 | 1981 | Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti | 80 pages | Fr. 6.10 | N° de commande | 725.019 f |
| Band | 21 | 1981 | Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli | 80 Seiten | Fr. 6.10 | Bestell-Nummer | 725.021 d |
| Band | 22 | 1981 | Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann | 148 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.022 d |
| Volume | 22 | 1981 | Planifier et construire ensemble / Manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann | 160 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.022 f |
| Volume | 27 | 1983 | Habitat groupé / Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund | 72 pages | Fr. 6.10 | N° de commande | 725.027 f |
| Volume | 27 | 1984 | I nuclei residenziali / Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund | 68 pagine | Fr. 6.10 | N° di ordinazione | 725.027 i |
| Band | 29 | 1984 | Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français | 324 Seiten | Fr. 27.55 | Bestell-Nummer | 725.029 d |
| Band | 32 | 1984 | Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb / Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim | 128 Seiten | Fr. 14.30 | Bestell-Nummer | 725.032 d |
| Volume | 32 | 1985 | La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb / Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim | 136 pages | Fr. 14.30 | N° de commande | 725.032 f |
| Band | 33 | 1985 | Wohnung, Wohnstandort und Mietzins / Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger | 140 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.033 d |
| Volume | 33 | 1985 | Logement, lieu d'habitation et loyer / Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger | 140 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.033 f |
| Band | 35 | 1986 | Wohnungs-Bewertung / Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986 | 116 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.035 d |
| Volume | 35 | 1986 | Evaluation de logements / Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986 | 116 pages | Fr. 13.25 | N° de commande | 725.035 f |
| Volume | 35 | 1987 | Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986 | 116 pagine | Fr. 13.25 | N° di ordinazione | 725.035 i |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|----------------|-----------|
| Band | 38 | 1988 | Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer | 148 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.038 d |
| Volume | 38 | 1988 | Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer | 148 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.038 f |
| Volume | 39 | 1988 | La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire / Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat | 88 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.039 f |
| Band | 40 | 1988 | Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz / Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 120 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.040 d |
| Volume | 40 | 1988 | Nouveaux aspects du logement en Suisse / Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 88 pages | Fr. 13.25 | N° de commande | 725.040 f |
| Band | 42 | 1988 | Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann | 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 Willmann | 192 pages | Fr. 20.40 | N° de commande | 725.042 f |
| Band | 43 | 1989 | Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob | 144 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.043 d |
| Volume | 43 | 1989 | Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob | 144 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.043 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 |
| Volume | 44 | 1989 | Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle | 120 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.044 f |
| 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 | 46 | 1991 | Die Erneuerung von Mietwohnungen / Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren | 132 Seiten | Fr. 17.35 | Bestell-Nummer | 725.046 d |
| Volume | 46 | 1991 | La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs | 132 pages | Fr. 17.35 | N° de commande | 725.046 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 |
| Volume | 47 | 1991 | Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz | 68 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.047 f |
| Volume | 48 | 1991 | Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud | 136 pages | Fr. 18.35 | N° de commande | 725.048 f |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|--|------------|-----------|----------------|-----------|
| Band | 49 | 1991 | Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger | 60 Seiten | Fr. 9.20 | Bestell-Nummer | 725.049 d |
| Volume | 49 | 1991 | Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger | 60 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.049 f |
| Band | 50 | 1991 | Die Erneuerung von Grossiedlungen / Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer | 172 Seiten | Fr. 22.45 | Bestell-Nummer | 725.050 d |
| Volume | 50 | 1991 | La rénovation des cités résidentielles / Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer | 172 pages | Fr. 22.45 | N° de commande | 725.050 f |
| Band | 51 | 1991 | Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989 / Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français | 156 Seiten | Fr. 19.40 | Bestell-Nummer | 725.051 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 | 54 | 1993 | Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud | 124 Seiten | Fr. 16.30 | Bestell-Nummer | 725.054 d |
| Volume | 54 | 1993 | Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud | 124 pages | Fr. 16.30 | N° de commande | 725.054 f |
| Band | 55 | 1993 | Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français | 172 Seiten | Fr. 25.50 | Bestell-Nummer | 725.055 d |
| Band | 56 | 1993 | Kosten einer Subjekthilfe / Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français | 144 Seiten | Fr. 18.35 | Bestell-Nummer | 725.056 d |
| Band | 57 | 1993 | Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel / Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz | 160 Seiten | Fr. 20.40 | Bestell-Nummer | 725.057 d |
| Volume | 57 | 1994 | La Cité Davidsboden à Bâle / Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz | 164 pages | Fr. 20.40 | N° de commande | 725.057 f |
| Band | 58 | 1995 | Miete und Einkommen 1990 - 1992 / Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser | 184 Seiten | Fr. 22.05 | Bestell-Nummer | 725.058 d |
| Volume | 58 | 1995 | Loyer et revenu 1990 - 1992 / L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser | 184 pages | Fr. 22.05 | N° de commande | 725.058 f |
| Band | 59 | 1995 | Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau / Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago | 180 Seiten | Fr. 22.05 | Bestell-Nummer | 725.059 d |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|--|------------|-----------|----------------|-----------|
| Volume | 59 | 1995 | Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs / Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago | 176 pages | Fr. 22.05 | N° de commande | 725.059 f |
| Band | 60 | 1995 | Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet | 52 Seiten | Fr. 13.35 | Bestell-Nummer | 725.060 d |
| Volume | 60 | 1995 | Besoin de logements 1995 - 2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet | 52 pages | Fr. 13.35 | N° de commande | 725.060 f |
| Band | 61 | 1995 | 20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz / Eine Dokumentation | 132 Seiten | Fr. 16.40 | Bestell-Nummer | 725.061 d |
| Volume | 61 | 1995 | Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation | 132 pages | Fr. 16.40 | N° de commande | 725.061 f |
| Band | 62 | 1996 | Programm 1996 - 1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW | 44 Seiten | Fr. 5.60 | Bestell-Nummer | 725.062 d |
| Volume | 62 | 1996 | Programme 1996 - 1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL | 44 pages | Fr. 5.60 | N° de commande | 725.062 f |
| 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 |
| 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 | 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 |
| Band | 65 | 1997 | Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann | 48 Seiten | Fr. 12.35 | Bestell-Nummer | 725.065 d |
| Volume | 65 | 1997 | Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann | 48 pages | Fr. 12.35 | N° de commande | 725.065 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 | 70 | 2001 | Wohnforschung 2001 - 2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW | 33 Seiten | Fr. 7.00 | Bestell-Nummer | 725.070 d |
| Volume | 70 | 2001 | Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL | 32 pages | Fr. 7.00 | N° de commande | 725.070 f |
| 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 |

Arbeitsberichte Wohnungswesen Rapports de travail sur le logement Rapporti di lavoro sull'abitazione

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|----------------|-----------|
| Heft | 2 | 1979 | Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht) | 108 Seiten | Fr. 9.20 | Bestell-Nummer | 725.502 d |
| Cahier | 2 | 1979 | Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset") | 112 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.502 f |
| Heft | 10 | 1984 | Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelderstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D. Zimmer | 128 Seiten | Fr. 12.25 | Bestell-Nummer | 725.510 d |
| Cahier | 11 | 1984 | Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin | 104 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.511 f |
| Heft | 12 | 1986 | Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung | 120 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.512 d |
| Heft | 15 | 1988 | Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos | 468 Seiten | Fr. 35.70 | Bestell-Nummer | 725.515 d |
| Heft | 16 | 1988 | Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari | 112 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.516 d |
| Heft | 17 | 1989 | Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung | 102 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.517 d |
| Cahier | 17 | 1989 | Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens | 102 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.517 f |
| Heft | 18 | 1989 | Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht | 108 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.518 d |
| Heft | 19 | 1989 | Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 196 Seiten | Fr. 20.40 | Bestell-Nummer | 725.519 d |
| Cahier | 19 | 1989 | Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 60 pages | Fr. 7.15 | N° de commande | 725.519 f |
| Heft | 20 | 1991 | Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber | 132 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.520 d |
| Heft | 22 | 1991 | Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes | 72 Seiten | Fr. 9.20 | Bestell-Nummer | 725.522 d |
| Cahier | 22 | 1991 | Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement | 76 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.522 f |
| Heft | 23 | 1991 | Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes | 140 Seiten | Fr. 16.30 | Bestell-Nummer | 725.523 d |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|----------------|-------------|
| Cahier | 23 | 1991 | Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire | 148 pages | Fr. 16.30 | N° de commande | 725.523 f |
| Heft | 24 | 1992 | "Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer | 72 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.524 d |
| Heft | 25 | 1992 | Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur | 108 Seiten | Fr. 14.30 | Bestell-Nummer | 725.525 d |
| Cahier | 26 | 1992 | Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG | 268 pages | Fr. 33.65 | N° de commande | 725.526 f |
| 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 |
| Cahier | 27 | 1993 | Abaiss er les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger | 76 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.527 f |
| 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 | 30 | 1993 | Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck | 72 Seiten | Fr. 10.20 | Bestell-Nummer | 725.530 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 |

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:
BBL/EDMZ, 3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie