Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral de la statistique OFS

ValeurS

Construire, habiter: le paysage urbanisé de la Suisse

Un magazine d'information de l'Office fédéral de la statistique – Numéro 2/2011

Coopérative d'habitation, Wettingen 2010

Quelques matériaux statistiques pour illustrer le paysage construit

Jürg Marti
Directeur de l'Office fédéral de la statistique,
Neuchâtel/Suisse

L'espace bâti, les surfaces de logement, les loyers, les coûts de la construction font partie des thèmes sur lesquels l'Office fédéral de la statistique diffuse régulièrement des données. En les rassemblant dans ce deuxième numéro de ValeurS, l'OFS fournit des éléments pour l'analyse des interactions qui caractérisent la thématique de la construction.

Les besoins fondamentaux de l'être humain sont étroitement liés à l'habitat: ils comprennent les besoins physiologiques, le besoin de sécurité et le besoin affectif d'appartenance, cette dernière étant également déterminée par le lieu d'habitation. Il en découle que l'ensemble de la population de la Suisse souhaite vivre dans un logement spacieux, bien équipé, à prix abordable, et dans un environnement plaisant. La poussée démographique, due principalement à l'allongement de la vie et à l'immigration, la réduction de la taille des ménages (les ménages d'une personne sont en forte progression), le souhait de disposer d'un espace toujours plus grand (2,5 personnes en moyenne par maison familiale) font que l'espace bâti dédié au logement s'étend continuellement. Une des conséquences en est la disparition de zones agricoles en faveur des zones d'habitat et d'infrastructure. La statistique de la superficie en témoigne de façon saisissante.

En Suisse, on connaît l'adage «quand la construction va, tout va». La construction, qui représente 5,7% du PIB, est un secteur économique important. Les bâtiments et les infrastructures demandent à être régulièrement entretenus, rénovés, améliorés. Les taux hypothécaires avantageux du moment favorisent les nouvelles constructions.

L'objectif de la présente revue est de mettre en évidence les informations produites par la statistique, de façon scientifiques et neutre, pour permettre une meilleure compréhension des moteurs de ce champ d'action complexe. La publication «Construire, habiter: le paysage urbanisé de la Suisse» se veut une modeste contribution au débat en cours, qui devrait tendre vers un but ultime: préserver durablement la qualité de vie dans notre pays.

L'espace urbanisé en mutation: comment faire coexister habitat, activités économiques, mobilité et loisirs?

En Suisse, les surfaces d'habitat et d'infrastructure ont connu une rapide expansion ces dernières années. Cette évolution s'explique par la forte croissance démographique et des besoins accrus en surfaces d'habitation, de loisirs et de transports. Elle est le reflet des transformations sociales. Felix Weibel

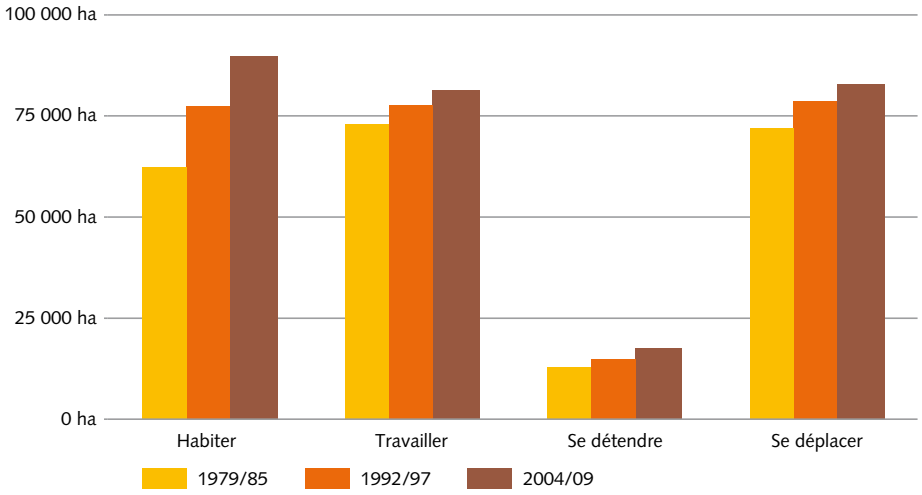
Le terrain: un bien qui se raréfie

Avec l'urbanisation galopante, les terrains constructibles se font rares. Rien d'étonnant dès lors que, dans le débat sur le paysage, il en soit largement question. Mais qu'entend-on exactement par surfaces d'habitat et d'infrastructure? Comment sont-elles utilisées et quels facteurs jouent un rôle dans leur évolution?

Les surfaces d'habitat et d'infrastructure sont des surfaces utilisées et donc aménagées à des fins d'habitation, de travail, de mobilité et de loisirs. Ces surfaces peuvent se trouver à l'intérieur ou à l'extérieur des zones à bâtir[1], à proximité des centres urbains ou dans des zones à l'écart. Elles représentent à l'heure actuelle environ 9,4% du territoire suisse. Leur part s'est accrue de 1,7 point en 24 ans, soit d'une surface équivalente au canton de Bâle-Campagne.[2] Chaque habitant occupe en moyenne 382 mètres carrés. Mais, entre les cantons urbains et les cantons ruraux, la situation diffère beaucoup. Le développement social, la prospérité et la croissance démographique sont les trois facteurs qui conditionnent l'expansion des surfaces d'habitat et d'infrastructure.

La construction de routes, de zones industrielles et artisanales et de bâtiments d'habitation se fait dans la plupart des cas sur des terres arables, des prairies, des pâturages et des surfaces de cultures fruitières. Autrement dit, 94% des nouvelles surfaces d'habitat et d'infrastructure occupent des terres auparavant utilisées à des fins agricoles. L'extension de ces surfaces se concentre dans les agglomérations des grandes villes et le long des axes de circulation du Plateau. Dans les espaces périurbains, principalement, les surfaces d'habitat et d'infrastructure existantes font l'objet d'une politique de densification et de réaffectation menée par l'aménagement du territoire pour pallier le manque de terrain.

Evolution des surfaces d'habitat, d'activités économiques, de loisirs et de transports



Qui dit surfaces d'habitat et d'infrastructure ne dit pas nécessairement asphaltage et bétonnage. Le degré d'imperméabilisation s'établit en moyenne à 62%, mais varie beaucoup selon l'utilisation. Si les aires industrielles et les surfaces de transport sont en majorité compactées, les installations de loisirs comptent une proportion élevée d'espaces verts.

De plus grandes exigences en matière de logement

La taille des familles se réduit et les personnes vivant seules occupent plus longtemps un grand logement. De nos jours, une cuisine ouverte dans un séjour spacieux, une pièce servant de bureau ou de chambre d'amis et un deuxième cabinet de toilette font partie des standards usuels. La croissance économique et la hausse de la demande d'habitations individuelles se répercutent sur le secteur de la construction. Des quartiers entiers de maisons individuelles surgissent de terre dans les agglomérations bien desservies. Dans les stations touristiques, les maisons de vacances recouvrent les versants ensoleillés. Des blocs d'immeubles sont aussi construits sur d'anciennes aires industrielles, dans les zones urbaines. Les terrains attenants se transforment en parcs contemporains, avec leurs arbres plantés au cordeau, leurs surfaces en dur et leurs plans d'eau.

Les surfaces d'habitat se sont accrues de quelque 276 km² au cours des 24 dernières années. La part croissante occupée par les immeubles de plusieurs logements dans l'aire d'habitation totale de la plupart des cantons est un indice de la

densification des constructions. Au centre des villes, on retrouve ce phénomène de densification de l'habitat, les anciens bâtiments ayant un taux d'occupation plus élevé après qu'avant leur rénovation. Les habitations construites dans les vieux quartiers comptent ainsi des logements à la fois plus nombreux et plus spacieux.

De nouveaux besoins pour l'industrie et l'artisanat

La construction de bâtiments industriels ou artisanaux doit répondre à des impératifs économiques, de délais et de flexibilité. A cet égard, les prairies offrent des conditions idéales. C'est ce qui explique que plus de 60% des nouvelles aires industrielles et artisanales se développent sur des terres arables.

Avec le recul de la production industrielle et la tertiarisation de l'économie, les besoins d'aménagement de l'espace évoluent. Les anciennes usines restent souvent pendant des années, voire des décennies des friches industrielles avant d'être réaffectées. Les halles de production sont transformées en lofts ou abritent de petits commerces. Dans les zones urbaines centrales, on observe que les transformations vont s'accélérant depuis quelques années.

Les emplacements bien desservis par les transports sont ceux qui enregistrent la plus forte croissance. Les grands centres d'expédition et de logistique privilégient les sites le long des autoroutes du Plateau. Quant aux centres commerciaux, aux grandes surfaces spécialisées et aux concessionnaires de véhicules, ils occupent de larges surfaces de terrain plat près des voies d'accès et à la périphérie des agglomérations.

Voies de circulation, mais aussi d'échanges

Le rail et la route établissent la liaison entre les diverses activités humaines. Les flux croissants de pendulaires et le trafic de loisirs nécessitent des axes de transport de plus en plus performants. La densification et l'étalement des zones d'habitat rallongent les distances à parcourir pour gagner les espaces verts. De manière générale, les coûts d'équipement sont d'autant plus élevés que la zone est rurale. Les surfaces routières et autoroutières ont augmenté de 14% en 24 ans et les aires ferroviaires de 3%.

Il faut aussi plus de places de parc pour les véhicules à l'arrêt, puisque leur nombre croît d'année en année. De grandes aires de stationnement sont également nécessaires aux installations douanières destinées au trafic de poids lourds, aux grandes surfaces et aux stades, par exemple. La surface occupée par les parcs de stationnement a augmenté de près de 2000 hectares.

Succès des parcs publics et des installations de sport

De manière surprenante, les espaces verts et lieux de détente ont enregistré une croissance bien plus élevée (36%) que l'ensemble des surfaces d'habitat et d'infrastructure. Ces espaces sont constitués pour les deux tiers environ de parcs publics et d'installations de sport. Les terrains de golf sont la catégorie de surfaces d'habitat et d'infrastructure qui s'est le plus fortement développée. En 24 ans, leur superficie a plus que quadruplé. Les jardins familiaux, par contre, ont marqué un recul, à l'image des cultures en planches sur les terrains attenants aux maisons, une évolution qui reflète la perte d'importance de l'autosubsistance.

La frontière entre les surfaces agricoles et les espaces de loisirs fluctue, comme le montrent les sports équestres. Les écuries sont peu à peu complétées par des terrains d'entraînement compactés ou par de grands manèges.

Pour lutter contre la concurrence des destinations touristiques très fréquentées, les lieux de détente font l'objet d'aménagements de plus en plus coûteux, même s'ils sont éloignés des zones d'habitation. Les lieux d'excursion en montagne sont équipés d'établissements de restauration avec des places de jeux pour les enfants, de sentiers à thème et autres installations. Même les simples places pour faire du feu, en lisière de forêt, deviennent des places de pique-nique clôturées et équipées de tables et de grils de plein air.

Extension extrêmement rapide des surfaces d'habitat et d'infrastructure

Il ressort de ce qui précède que les surfaces d'habitat et d'infrastructure continueront de progresser à l'avenir. Cette évolution sera plus ou moins rapide selon les circonstances économiques et sociales. La construction de logements apporte de nouveaux habitants aux communes; elle entraîne une utilisation plus intense des infrastructures et le développement de routes, d'écoles et d'installations de loisirs qui, à leur tour, devront attirer de nouveaux habitants pour assurer une exploitation optimale.

Felix Weibel, collaborateur scientifique, statistique de la superficie, section Géoinformation, OFS

1
Les surfaces d'habitat et d'infrastructure à l'extérieur des zones à bâtir sont essentiellement des surfaces de transport, des aires de bâtiments agricoles, des décharges et des sites d'extraction de matériaux.

2
Ces données se réfèrent à l'exploitation des géodonnées, état au 1er juillet 2011. Elles correspondent au territoire de 22 cantons ou à 69,6% du territoire national. La comparaison des données de la statistique de la superficie 1979/85 et celles de la statistique 2004/09 donne les variations enregistrées au cours de cette période de 24 ans.

«La densification de l'espace bâti» – pilier important d'une urbanisation durable

Construire des logements sur des terres cultivables déclassées, loin des arrêts des transports publics, a un coût financier, énergétique et écologique élevé. Il existe cependant d'excellents modèles pour contrecarrer cette évolution. Et qui ont déjà apporté la preuve de leur efficacité. Maria Lezzi

L'Office fédéral de la statistique publie, tous les trois mois, le nombre de nouveaux logements, de logements en construction et de logements autorisés[1] durant le trimestre précédent. Au cours de ces dernières années, quelque quarante mille logements ont été construits tous les ans. Les chiffres confirment l'impression qui se dégage d'un bout à l'autre du pays: on construit tant et plus, que ce soit à l'ouest ou au nord de Zurich, dans le Freiamt argovien ou dans le Val Lumnezia dans le district grison de la Surselva.

La réponse à la question de savoir qui construit quoi, quand et pourquoi varie d'un projet à l'autre. Les divers intérêts en présence dans les espaces métropolitains, les agglomérations ou les régions rurales font cependant ressortir certaines tendances. Les exemples suivants présentent les conséquences de projets de construction sur le trafic et le paysage.

Diversité des projets de construction

A Zurich, de nombreuses coopératives démolissent leurs immeubles des années cinquante pour en construire de nouveaux, au motif que la qualité architectonique rend une rénovation inintéressante et que la distribution des pièces ne correspond plus aux besoins de notre époque. Le procédé ne suscite à vrai dire pas partout l'enthousiasme. A l'ouest de Zurich, des sociétés immobilières érigent des tours qui abritent des appartements de 300 mètres carrés vendus à plus de quatre millions de francs.

Dans le Freiamt argovien, où le prix du terrain est avantageux, de nombreuses communes attirent des Zougois aisés. Selon un article paru dans la *Neue Zürcher Zeitung*, la commune de Sins a enregistré une hausse sensible de sa population au cours de ces dernières années. Dans le même temps, elle a abaissé son taux d'imposition. Les nouveaux habitants se rendent dans la ville proche de Zoug pour leur travail.

Selon l'atlas statistique des Grisons, diverses communes du Val Lumnezia, rattaché avec Vella au domaine skiable d'Obersaxen-Mundaun, ont enregistré une forte hausse du nombre de nouveaux logements. Lumbrein en offre un exemple. Pourtant, la vallée ne cesse de se dépeupler dans son ensemble. Le tourisme crée ainsi une valeur ajoutée régionale.

Ces exemples montrent que les activités de planification des autorités doivent anticiper des projets de construction extrêmement variés. Les autorités devraient en particulier être en mesure d'instituer le cadre nécessaire pour que ces projets satisfassent aux objectifs d'une urbanisation durable.

Exigences du développement du territoire

Même si le développement du territoire relève en premier lieu de la compétence des cantons et des communes, la Confédération peut y fixer un cadre. Il est indispensable, pour le bien de toute la Suisse et de son urbanisation durable, de disposer d'une vision qui embrasse le développement du pays tout entier et non de quelques régions ou communes isolées. Ce principe fondamental sous-tend le texte du contre-projet indirect à l'initiative populaire «De l'espace pour l'homme et la nature», plus connue sous le nom d'initiative pour le paysage. Cette vision figure également dans le «Projet de territoire Suisse», qui a été élaboré par la Confédération suisse en collaboration avec des représentants des cantons, des villes et des communes.

Du point de vue de la Confédération, la «densification de l'espace bâti» représente un pilier important d'une urbanisation axée sur le long terme. Cinq objectifs peuvent contribuer à endiguer le mitage du territoire et le bétonnage des terres cultivables.

- **Densification:** hausse du coefficient d'utilisation, par exemple par des reconversions de friches industrielles.

- **Urbanisation à l'intérieur plutôt qu'à l'extérieur du tissu bâti:** les communes ne peuvent convertir des terres cultivables en zone à bâtir qu'à des conditions déterminées. Le projet de révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui tient lieu de contre-projet à l'initiative sur le paysage, prévoit notamment de renforcer les plans directeurs cantonaux et les plans d'affectation communaux sur cette question.
- **Planification coordonnée de l'urbanisation et des transports:** les constructions sont érigées en premier lieu le long des axes des transports publics. Les projets de transport des programmes d'agglomération soutenus par la Confédération doivent obéir à l'impératif de la «densification de l'espace bâti». Compte tenu de la croissance démographique prévue par l'OFS et, partant, des probables flux de trafic, le développement de l'urbanisation et celui des transports doivent être coordonnés. Les différents acteurs doivent apprendre à collaborer au-delà des barrières administratives et sectorielles.
- **Encourager la qualité:** les communes améliorent la qualité de l'espace bâti, par exemple dans des quartiers de villes où l'environnement est fortement mis à mal.
- **Efficacité énergétique:** les immeubles d'habitation ne doivent pas seulement être construits ou rénovés de manière à favoriser les économies d'énergie. Ils doivent aussi être bien situés. En effet, les trajets courts – pour se rendre au travail, au magasin ou au parc – encouragent les déplacements à pied ou à vélo et permettent de ne pas faire augmenter la consommation d'énergie.

Conséquences sur l'espace, le trafic et le paysage

Si la «densification de l'espace bâti» est érigé en principe directeur, force est de constater que les projets de construction dont il a été question ci-dessus se trouvent en conflit avec les objectifs d'une urbanisation durable.

Quand, par exemple, des bâtiments anciens sont rasés au profit de logements plus spacieux en vue d'accueillir le même nombre, voire un nombre plus petit de locataires, ces logements ne répondent pas à l'impératif de la densification, c'est-à-dire à la nécessité de loger plus de personnes sur le terrain bâti. Un autre problème est celui des résidences secondaires, toujours plus nombreuses, en particulier les résidences luxueuses comme celles de l'ouest zurichois. La question de l'apport de ces logements à la prospérité économique et sociale d'une ville mérite d'être posée.

Des villes comme Zoug mènent des réflexions sur la manière d'encourager la construction de logements pour la classe moyenne. Car l'exode de la classe moyenne au-delà des frontières cantonales, par exemple à Sins, pose plusieurs problèmes. La ville perd des contribuables et le trafic pendulaire augmente. Celui-ci occasionne de nouvelles immissions et nécessite, le cas échéant, d'accroître les capacités de la route et du rail.

Dans le Val Lumnezia, certains ne semblent pas encore avoir pris conscience du fait que les lits froids, c'est-à-dire les appartements de vacances qui accueillent leurs propriétaires seulement quelques semaines par an, peuvent avoir des inconvénients. C'est en tout cas ce qu'affirment des habitants. Les communes financent des raccordements coûteux, mais faiblement utilisés. Ce faisant, le paysage traditionnel perd de son attrait et les jeunes de la région peinent à trouver des logements à des prix abordables. Pour endiguer ce phénomène, Silvaplana, dans la Haute Engadine, prévoit de taxer les résidences secondaires. Le peuple suisse aura bientôt l'occasion de donner son avis sur la question, quand il sera invité, probablement l'année prochaine, à se prononcer sur l'initiative populaire «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires».

Des efforts supplémentaires sont nécessaires

Ces exemples prouvent qu'il reste encore un long chemin à parcourir vers une urbanisation durable. Aujourd'hui, pourtant, différents acteurs du développement territorial soutiennent les objectifs d'une urbanisation durable dans de nombreux cantons et communes. La statistique de la superficie 2004/09 – le principal relevé de l'OFS pour l'observation du territoire – montre, pour les cantons dont les données ont déjà été exploitées, que la surface d'habitat et d'infrastructure a enregistré depuis 1992/97 une croissance moins rapide que celle des douze années précédentes; il en va de même de la surface d'habitat et d'infrastructure par habitant. Ce sont-là des signes encourageants, mais qui ne suffisent pas. Des efforts supplémentaires sont nécessaires.

Maria Lezzi est directrice de l'Office fédéral du développement territorial, ARE

1
La statistique de la construction de logements renseigne sur le nombre de nouveaux bâtiments avec logements et de nouveaux logements.

Habitation privée Gonzen, Sargans 2008

Viaduc, Zurich 2011

Statistique suisse de la superficie: une méthode pointue pour documenter la lente transformation de l'utilisation du sol

La statistique de la superficie relève tous les 12 ans des informations sur l'utilisation et la couverture du sol en Suisse à partir de photographies aériennes prises par l'Office fédéral de topographie (swisstopo). Anton Beyeler

Des statistiques de la superficie avaient déjà été publiées en Suisse en 1912, 1923/24, 1952 et 1972. Elles ne reposaient toutefois pas sur des méthodes uniformes ni sur des définitions homogènes des variables et se référaient parfois à des périodes inconnues. En outre, seules quatre catégories de paysage étaient différenciées: forêt, agriculture, vignobles ainsi que terrains incultes et attenants (y c. les surfaces d'habitat et d'infrastructure). Les données ne pouvaient donc pas être comparées ni utilisées pour établir des séries chronologiques. Les préoccupations nées de la transformation rampante du paysage, liée notamment à la croissance démographique et économique, à la périurbanisation et à l'augmentation de la mobilité, ont fait prendre conscience de ces lacunes. Une méthode scientifique a par conséquent été développée pour permettre des comparaisons au fil du temps. Elle est appliquée depuis le milieu des années 1980 à la statistique suisse de la superficie.

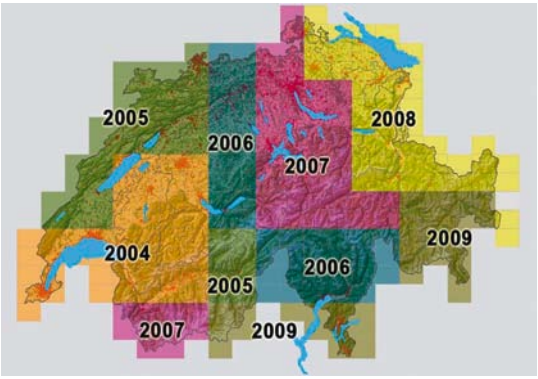
Une méthode modernisée

Jusqu'en 2001, les photographies aériennes numérisées étaient étudiées au stéréoscope. Depuis cette date, la photographie aérienne et le traitement d'informations géographiques ont bénéficié de progrès technologiques décisifs, qui ont rendu possible l'examen à l'écran de photographies numérisées.

Une enquête réalisée auprès des principaux utilisateurs de la statistique de la superficie a montré qu'un relevé distinct de l'utilisation du sol et de la couverture du sol, en particulier pour les terres arables, répondait à un besoin général. L'Office fédéral de la statistique a donc décidé de faire établir la statistique de la superficie 2004/09 à l'aide d'une technologie numérisée et de faire remanier complètement la nomenclature. Les deux statistiques précédentes devaient par la même occasion être converties dans la nouvelle «Nomenclature 2004». Cette conversion devait assurer une totale comparabilité des données des trois relevés et l'établissement de séries chronologiques sur 24 ans. En 2013, on disposera des résultats de la statistique de la superficie pour ces trois périodes et pour la totalité du territoire national.

Des photographies aériennes d'une grande précision

Le paysage est interprété à partir des photographies aériennes que l'Office fédéral de topographie prend à intervalles réguliers pour la mise à jour des cartes nationales et qu'il met à disposition de l'OFS. La résolution des images correspond à quelque 25 cm par pixel. L'interprétation en cours se base sur des photographies prises dans les années 1979-85, 1992-97 et 2004-09. La statistique de la superficie couvre donc chaque fois une période de 12 ans. Chaque cycle de relevé couvrant la totalité du territoire s'appuie sur une mosaïque de photographies prises au cours d'une période de six ans.



Mosaïque de photographies aériennes de la statistique de la superficie 2004/09: programme de vol de swisstopo

4,1 millions de points d'échantillonnage

L'interprétation de l'utilisation et de la couverture du sol se fait à partir de points d'échantillonnage permanents (PE) figurant sur des grilles qui re-

présentent les coordonnées hectométriques des cartes nationales et qui sont superposées aux photographies aériennes. Il y a un peu plus de 4,1 millions de PE pour les 41'285 km^2 de superficie du territoire suisse. Le fichier de photographies est complété d'un fichier de données géoréférencées, qui établit le lien avec les coordonnées du système de référence suisse. Ce géoréférencement de chaque PE permet de procéder à des exploitations pour toutes les unités spatiales voulues et de combiner les données de la superficie avec d'autres géodonnées. L'adaptation à la surface du terrain se fait selon la technique de la photogrammétrie en utilisant un modèle de terrain numérisé. Les points font l'objet d'un examen et d'une interprétation tous les 12 ans. Grâce au relevé cohérent de l'utilisation et de la couverture du sol dans les trois séries de prises de vue de la Suisse, il est possible de documenter l'utilisation et la couverture actuelles à chaque point et leur évolution au cours du temps. Comparée à une délimitation des utilisations selon des surfaces précises, la méthode des points d'échantillonnage présente l'avantage d'être plus économique et de donner plus rapidement des résultats. Le principe qui consiste à limiter l'examen au PE permet en outre de réduire le travail considérable qu'il faut effectuer pour délimiter les diverses utilisations du sol dans les zones d'une grande hétérogénéité.

Système de trois nomenclatures

Depuis 2005, l'utilisation du sol et la couverture du sol font l'objet de deux relevés distincts pour répondre aux besoins des principaux clients. L'interprète attribue à chaque point d'échantillonnage un code à 3 chiffres correspondant à l'utilisation du sol (46 catégories) et un code à 2 chiffres pour la couverture du sol (27 catégories). Exemples de quelques catégories de couverture du sol: Surfaces compactées, Bâtiments, Gazon, Végétation herbacée, Buissons, Peuplements d'arbres denses, Peuplements d'arbres linéaires, Rochers saillants, Plans d'eau et Biotopes humides.

Le travail d'interprétation se fait à l'aide d'un catalogue qui contient la définition et les critères d'attribution de chaque catégorie. Les nomenclatures de l'utilisation et de la couverture du sol permettent de réaliser des exploitations très détaillées et répondent aux souhaits d'un grand nombre d'utilisateurs. Pour assurer une meilleure comparabilité avec les résultats des statistiques 1979/85 et 1992/97, une nomenclature standard a cependant été créée, qui combine la couverture et l'utilisation du sol (Land Cover et Land Use). Regroupant 72 catégories de base sur 3 niveaux d'agrégation (comprenant 4 domaines principaux et 27 classes d'utilisation; la figure (p. 12) représente un extrait), elle satisfait largement les besoins du grand public, des médias et d'autres groupes d'utilisateurs.

Une application spéciale pour interpréter les photographies aériennes

Une application de saisie développée pour la statistique de la superficie permet d'interpréter le paysage. Les informations sont affichées sur deux écrans.

Celui de droite se subdivise en plusieurs fenêtres présentant des extraits de carte avec des informations supplémentaires et des informations sur les bâtiments.

Celui de gauche représente la fenêtre avec le menu principal ainsi que les photographies aériennes d'un même lieu datant de trois années

Ecran avec visualisation en 3D et écran normal

différentes. Celles-ci peuvent être visualisées en trois dimensions avec des lunettes polarisantes et un écran spécial.

Ecran avec visualisation en 3D et écran normal

Une fois que tous les points d'échantillonnage ont fait l'objet d'une première interprétation, un deuxième interprète vérifie encore une fois tous les points dotés d'un code de surfaces d'habitat et d'infrastructure ou d'agriculture et une partie de ceux dotés d'un code de surfaces forestières ou improductives. Il procède ensuite aux corrections nécessaires. Les deux interprètes se consultent pour éliminer les incertitudes ou vérifient les points peu clairs sur le terrain. Ils peuvent ainsi se faire une idée générale de la zone interprétée et des éléments du paysage et classes d'utilisation représentés. Une bonne prise en compte des structures régionales hétérogènes est à ce prix.

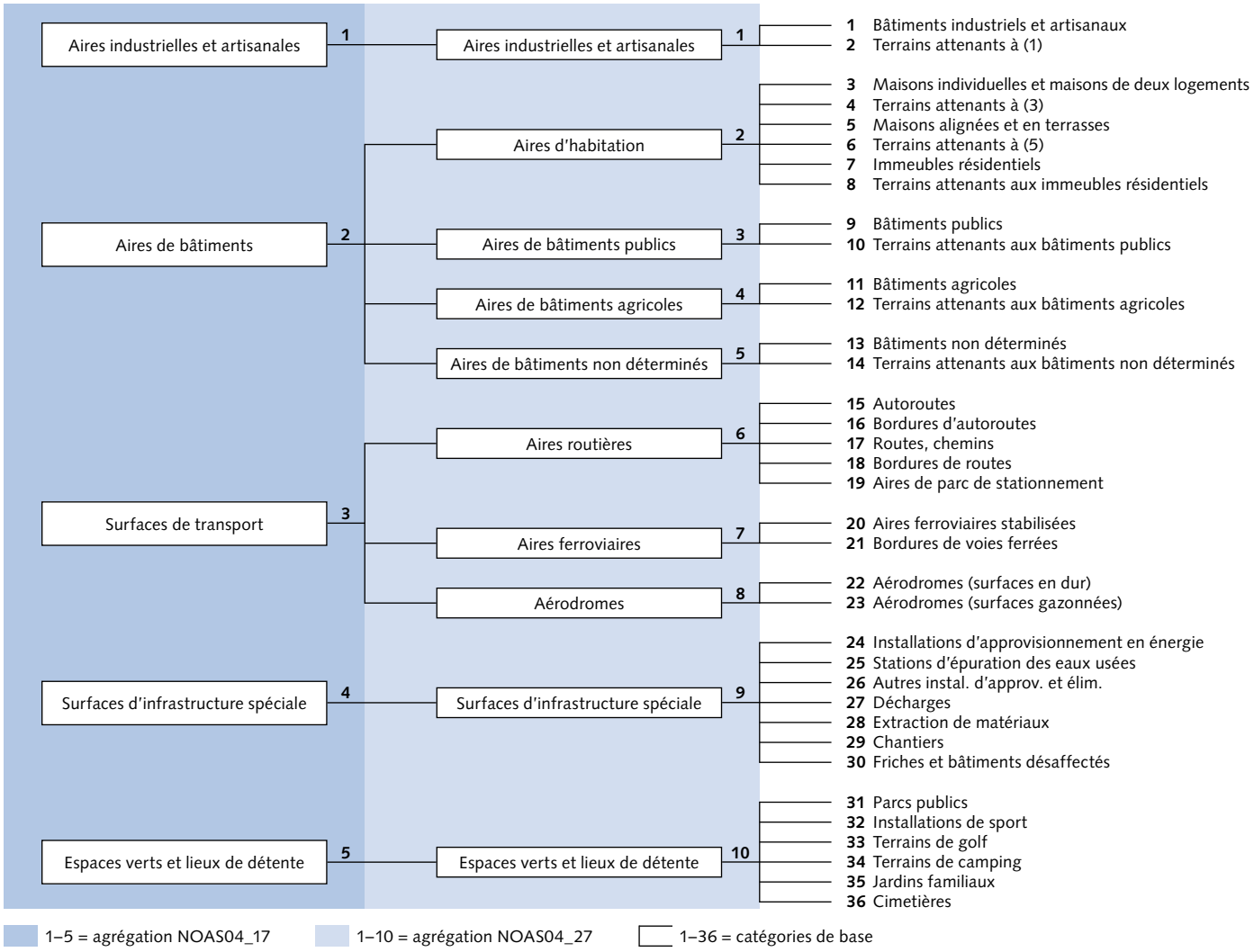
Des séries de grande valeur grâce à une perspective à long terme

Le paysage se transforme lentement. La plupart du temps, les changements affectent de petites surfaces dispersées à travers tout le pays. Seul un monitorage à long terme, réalisé à l'aide d'une méthode durable et à un degré poussé de différenciation spatiale est à même de mettre en évidence cette transformation. La clé du succès des relevés de l'utilisation du sol est donc de s'inscrire dans la durée pour fournir des séries chronologiques statistiquement pertinentes. D'un coût relativement élevé, ces relevés nécessitent une planification et un financement à long terme de façon que le savoir-faire qu'ils contribuent à développer puisse aussi être conservé.

Anton Beyeler, collaborateur scientifique,
statistique de la superficie, section Géoinformation, OFS

Pour obtenir des informations plus détaillées sur la statistique de la superficie, consulter les sites www.landuse-stat.admin.ch et www.geostat.admin.ch.

Statistique de la superficie Suisse – Nomenclature standard NOAS04: Extrait surfaces d'habitat et d'infrastructure



Comment la population est-elle logée? La statistique des bâtiments et des logements livre des éléments de réponse

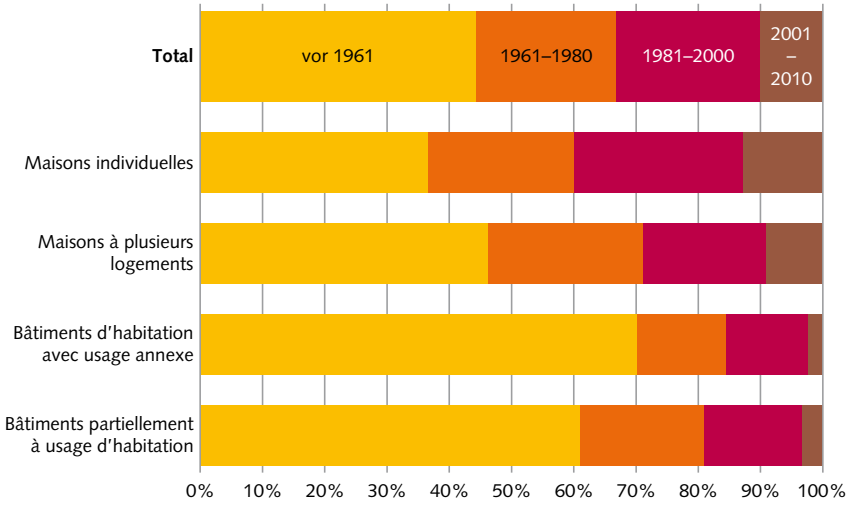
Entretien réalisé avec Fritz Gebhard

La statistique des bâtiments et des logements (StatBL) fournit des informations sur le parc et la structure des bâtiments et des logements ainsi que sur les conditions d'habitation, telles la densité d'occupation par logement et la surface par habitant. Jusqu'à présent, les données étaient recueillies tous les dix ans pour un jour de référence auprès des gérances immobilières et des propriétaires. Dorénavant, ces informations sont tirées chaque année du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Quelques-uns des résultats des premières analyses sont commentés ci-après. Interview: Verena Hirsch

Quels changements la révision de la StatBL a-t-elle apportés?

Grâce au passage à la statistique des bâtiments et des logements fondée sur des registres, il n'est plus nécessaire de mener des enquêtes auprès des propriétaires et des gérances immobilières. Lors des précédents recensements de la population, plus de 1,3 million de questionnaires étaient traités pour le relevé des bâtiments et des logements. Les exploitations de données montraient que 70% environ des caractères recueillis restaient inchangés au fil des ans. Dorénavant, les données sur les bâtiments et les logements sont tirées chaque année du RegBL et peuvent ainsi être exploitées plus facilement et plus rapidement. Grâce aux importants travaux d'apurement des communes durant les dernières années, la qualité des données s'est aussi améliorée.

Bâtiments selon la catégorie de bâtiment et l'époque de construction 2010



Hardtbrücke, Zurich 2011

Selon les chiffres de la StatBL, la maison individuelle représentait la catégorie de bâtiments la plus répandue en Suisse en 2010, tant dans les régions rurales que dans les régions urbaines. En a-t-il toujours été ainsi?

Depuis le premier relevé des bâtiments et des logements en 1970, la maison individuelle représente, en nombre, la principale catégorie de bâtiments. Ce constat est toujours valable aujourd'hui, tant pour la campagne que les agglomérations, mais de manière plus ou moins marquée. Seules les villes-centres des grandes agglomérations, comme Genève et Zurich, comptent un nombre plus élevé de bâtiments à plusieurs logements.

Y a-t-il plus de personnes qui vivent dans des maisons individuelles que dans des bâtiments à plusieurs logements?

Les maisons individuelles constituent certes la majorité des bâtiments d'habitation, mais la majorité des Suisses vit dans des bâtiments à plusieurs logements. Même si la proportion de la population qui vit dans une maison individuelle s'est légèrement accrue entre 1990 et 2000, nous pouvons partir de l'idée que cette réalité ne s'est pas fondamentalement modifiée jusqu'à présent.

Comment un logement est-il occupé en moyenne? Une tendance se dessine-t-elle?

Depuis 1970, le nombre de personnes par logement tend à diminuer. En 1970, un logement comptait trois personnes en moyenne, contre 2,3 en 2000. Dans le même temps, le nombre de pièces a augmenté. Dans le même temps, on observe que les logements tendent à devenir plus grands. La part des 3 pièces ne cesse ainsi de reculer au profit des 5 pièces. Entre 2001 et 2010, pour la première fois, la majorité des logements construits était des 4 pièces et des 5 pièces.

Pour les logements construits après 2000, près des trois quarts ont 4 pièces ou plus, alors que leur part n'est que de 48% dans les bâtiments de plus de 50 ans (c'est-à-dire construits avant 1961).

Dans l'ensemble, les exigences de confort de la population augmentent. Même si les nouveaux logements sont de plus en plus spacieux, il ne faut pas s'attendre à ce que le nombre de personnes par logement reparte à la hausse. La *statistique des bâtiments et des logements de 2012* livrera des chiffres concrets à ce sujet en 2013.

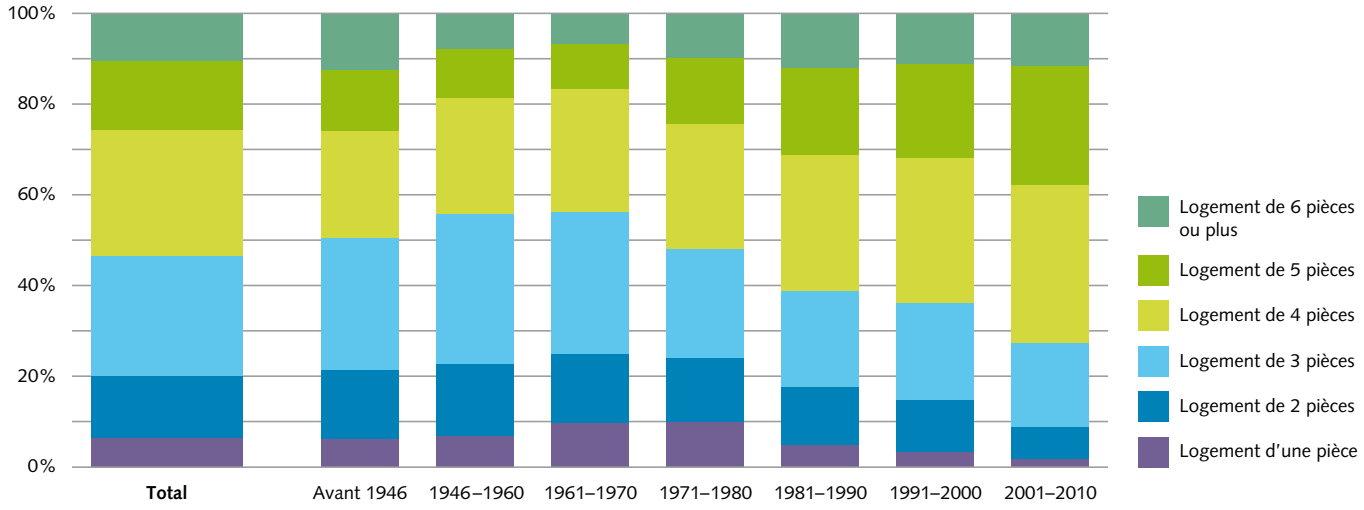
A quoi ressemble, statistiquement parlant, une maison individuelle typique?

La maison individuelle typique a été construite entre 1961 et 2000. Elle compte entre 4 et 5 pièces et a une surface comprise entre 120 et 135 mètres carrés. Elle a deux ou trois niveaux, est chauffée au mazout et est située dans une commune d'une agglomération.

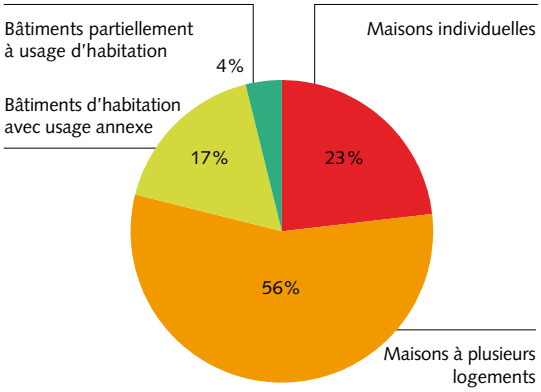
La population augmente depuis des années, a-t-on donc construit plus de tours d'habitation?

En Suisse, les tours d'habitation font encore figure d'exception. De tous les bâtiments d'habitation (à l'exception des maisons individuelles), deux tiers comptent moins de quatre niveaux. Seule une toute petite minorité des autres bâtiments d'habitation ont plus de cinq niveaux et plus de

Logements selon le nombre de pièces et l'époque de construction 2010



Logements selon la catégorie de bâtiment 2010



six logements; 96% se trouvent en région urbaine. Dans les zones rurales, ils sont pour ainsi dire inexistants.

Que révèle la StatBL à propos de l'âge des bâtiments?

Un peu moins de la moitié de tous les bâtiments ont été construits il y a cinquante ans ou plus, soit avant 1961, et sont donc relativement vieux. Les bâtiments qui ont été construits au cours des trente dernières années (soit après 1980) forment près d'un tiers du parc immobilier.

La part des maisons individuelles de plus de cinquante ans (36%) est nettement inférieure à celle de toutes les autres catégories de bâtiments. En outre, 40% des maisons individuelles ont été érigées après 1980.

Les maisons individuelles sont donc des bâtiments plutôt récents, alors que les bâtiments à usage mixte, en particulier, sont généralement plus anciens.

Selon le RFP 2000, la surface moyenne d'habitation s'élève à 97 mètres carrés. S'est-elle modifiée durant ces dernières années?

Selon la StatBL 2010, la surface moyenne d'habitation atteint aujourd'hui 98 mètres carrés. Elle est donc restée stable depuis le RFP 2000. Comme pour le nombre de pièces, on constate que la surface des logements tend à augmenter. La surface moyenne des logements construits dans les années 70 est de 93 mètres carrés. Celle des logements de construction récente est de 125 mètres carrés.

Existe-t-il des différences entre la ville et la campagne en ce qui concerne la surface d'habitation?

Avec 105m², la surface moyenne d'habitation dans les régions rurales est, sans surprise, beaucoup plus élevée que dans les régions urbaines (96m²). Cet écart s'explique par le fait que le nombre de pièces est plus élevé dans les régions rurales que dans les régions urbaines.

Le parc immobilier en Suisse compte environ 4 millions de logements. Le nombre d'habitants dans notre pays s'élève à un peu moins de 8 millions de personnes. Statistiquement parlant, il ne semble pas y avoir de «crise du logement». Où résident les problèmes?

Le terme de «crise du logement» peut être interprété de multiples manières. Nous autres statisticiens constatons que la demande de logements augmente, d'une part parce que la population s'accroît et, d'autre part, parce que la taille des ménages diminue. La capacité du marché du logement à réagir de façon appropriée à cette hausse de la demande dépend de facteurs très divers. Le taux de logements vacants montre que l'excès de la demande en logements est marqué surtout dans les centres urbains, alors que dans les régions périphériques, les logements vacants sont plus nombreux. De l'avis des experts, la Suisse dispose de suffisamment de zones de construction, mais elles ne sont pas situées forcément aux bons endroits. Enfin, il convient de remarquer que le parc immobilier englobe aussi les logements de vacances et d'autres logements qui ne sont pas habités en permanence et qui ne sont donc pas disponibles sur le marché des logements vacants.

Verena Hirsch est cheffe de la section Communication, OFS

Fritz Gebhard est chef de la section Bâtiments et logements, OFS

Lotissement Bernerstrasse, Zurich – Projet artistique Fugue, Roger Bumbacher 2003

Habitation privée Kriens, Lucerne 2010

Buttisholz, Lucerne 2005

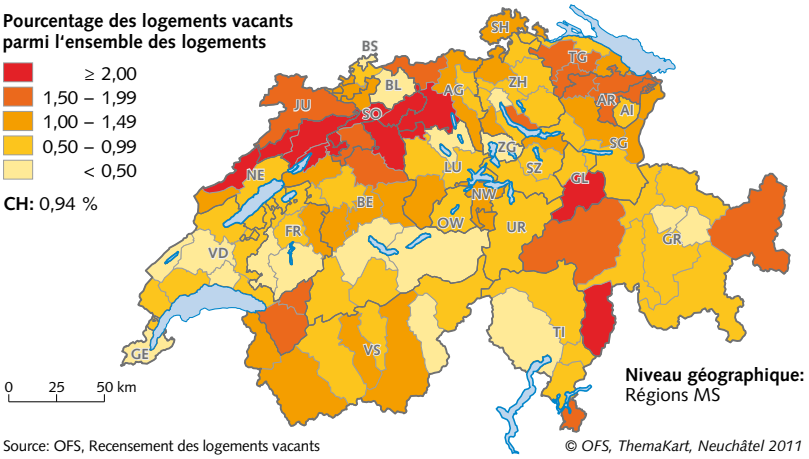
Buttisholz, Lucerne 2011

Dénombrement des logements vacants – Situation actuelle, pertinence et relevé futur

Le dénombrement des logements vacants livre des informations importantes sur la situation qui règne sur le marché du logement. D'autres indicateurs sont toutefois nécessaires pour rendre compte de façon détaillée de l'évolution du marché. Grâce au réaménagement de la statistique des logements vacants, le besoin d'informations dans ce domaine pourra être encore mieux couvert à l'avenir. Christoph Enzler

Selon le dénombrement des logements vacants de l'OFS du 1er juin 2011, la Suisse comptait 38'417 logements vacants, soit 0,94% du parc immobilier. Un an plus tôt, le taux de logements vacants s'établissait à 0,92%, ce qui représentait 36'713 logements vacants. Après une sensible diminution au tournant du millénaire, le taux de logements vacants se situe à 1% depuis 2003. Cette relative stabilité de la situation en Suisse se reflète également dans le fait que le nombre de logements vacants a peu augmenté dans seize cantons, alors qu'il s'est légèrement replié dans les dix autres cantons en comparaison de l'année précédente. Le canton de Soleure affiche le taux de logements vacants le plus élevé (2,09%). Il est suivi d'Appenzell Rhodes-Extérieures (1,99%) et du Jura (1,88%). Le taux de logements vacants le plus faible (0,25%) a été mesuré une nouvelle fois dans le canton de Genève. Les taux étaient également bas à Zoug (0,27%), à Bâle-Campagne (0,44%), à Bâle-Ville (0,48%) et dans le canton de Vaud (0,52%). La hausse du nombre de maisons individuelles vacantes a été à peu près identique à celle du nombre total de logements vacants, tandis que le nombre de nouveaux logements vacants s'est lui accru plus fortement. Il pourrait s'agir là d'un premier signe indiquant que la production de logements se rapproche lentement de la hausse de la demande. La situation sur le marché de la location évolue différemment de celle du marché de la propriété en raison des taux hypothécaires historiquement bas: si le nombre de logements vacants destinés à la location a augmenté, le nombre des logements vacants destinés à la vente a encore reculé. Une hausse significative des taux hypothécaires pourrait inverser relativement rapidement cette tendance. La carte ci-après présente le taux de logements vacants des 106 régions MS[1] au 1er juin 2011.

Taux de logements vacants au 1er juin 2011



Source: OFS, Recensement des logements vacants

© OFS, ThemaKart, Neuchâtel 2011

Utilité et qualité de la statistique des logements vacants

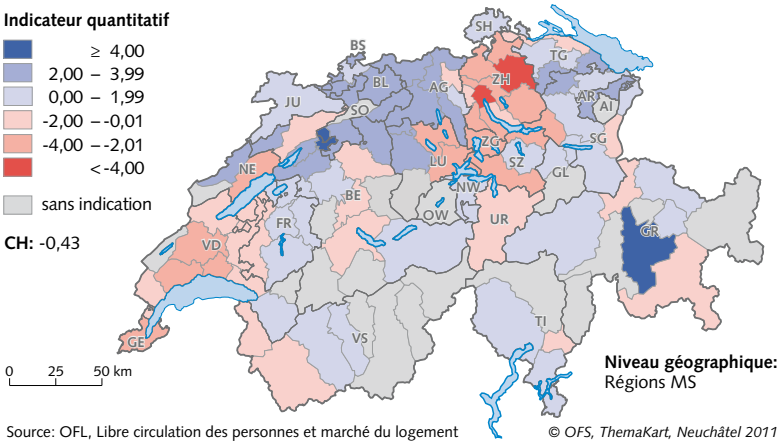
Les données sur les logements vacants et, d'une manière générale, sur le marché du logement et de l'immobilier sont importantes pour différentes politiques, telles que la politique du logement, la politique du développement territorial, la politique régionale et la politique économique. Avant de prendre leurs décisions, les investisseurs présents sur le marché de l'immobilier s'appuient eux aussi sur de telles données. Ces mêmes milieux ont mis et mettent en doute la pertinence du dénombrement des logements vacants. A la suite de diverses interventions parlementaires, des experts ont, il y a quelques années, examiné les indicateurs théoriquement pertinents pour refléter l'évolution du marché de l'immobilier et la manière de la mesurer. Il est apparu que les indicateurs adéquats pour mesurer les variations de l'offre de logements sont le nombre de logements vacants et la durée de vacance quand l'offre est excédentaire, et la durée de mise sur le marché, combinée le cas échéant à une «statistique des logements proposés», lorsque la demande est excédentaire. Il faut aussi mesurer les loyers et les prix pour fournir des points de repères. La

qualité de l'actuelle enquête sur les logements vacants a également été analysée. Cette dernière laisse aux communes le choix entre différentes sources d'information pour remplir leur devoir d'informations: contrôle des habitants, données des services industriels, analyse des annonces publiées dans la presse et sur Internet, bulletin officiel ou enquête auprès des gérances et des propriétaires. Une enquête externe sur la qualité réalisée sur mandat de l'OFS et de l'OFL a mis en lumière plusieurs points faibles. Plus d'une fois, des logements effectivement vacants n'avaient pas été identifiés comme tels, tandis que d'autres étaient répertoriés par erreur dans les logements vacants. Comme la plupart des communes procèdent de la même manière d'une année à l'autre, le taux de logements vacants peut néanmoins servir d'indicateur conjoncturel. Cependant, les chiffres absolus ne correspondent pas toujours à la situation effective. Il a été proposé d'améliorer la qualité de la statistique des logements vacants, d'élargir celle-ci et, le cas échéant, de la compléter par des données tirées d'annonces.

Une base de données plus étendue pour observer le marché du logement

Pour observer les effets de la libre circulation des personnes sur le marché du logement, l'Office fédéral du logement a chargé la communauté de travail zhaw (haute école zurichoise en sciences appliquées)/Meta-Sys SA de créer un monitoring. Des factsheets[2] ont été publiés en juillet 2011 pour la Suisse et les sept grandes régions. Les données disponibles permettent, dans la plupart des cas, d'analyser la situation jusqu'à l'échelle des régions MS. Diverses séries de données sont utilisées pour établir le monitoring. Pour la statistique publique, il s'agit principalement de la statistique de la construction, de la statistique de la population, de l'enquête suisse sur la population active et du Registre central des étrangers (RCE). A cela s'ajoutent des données privées du Batimag. Par des conversions et des estimations, on obtient ainsi le statut de propriété, auquel il n'est malheureusement pas encore possible d'accéder du fait du passage au nouveau système de recensement de la population. Un système d'information relatif au marché renseigne en outre sur l'évolution des prix et les durées d'insertion. Comme on le voit dans la carte ci-après, les données obtenues sur la pénurie sur le marché du logement en 2010 ne diffèrent pas sensiblement de celles de la statistique des logements vacants. Cette concordance

Pénurie sur le marché du logement, en 2010



Source: OFL, Libre circulation des personnes et marché du logement © *OFS, ThemaKart, Neuchâtel 2011*

montre que l'indicateur «taux de logements vacants» ne peut certes pas tout expliquer sur le marché du logement, mais qu'il représente néanmoins une source d'information importante.

Statistique des logements vacants sur de nouvelles bases

Compte tenu de l'utilisation accrue de données des registres, l'OFS met progressivement en place un système d'information intégré sur la construction et les logements. Dans ce cadre, il est prévu de faire reposer le dénombrement des logements vacants sur de nouvelles bases. Quelques problèmes doivent encore être résolus. Pour le thème statistique «logement», il serait très important de disposer d'informations sur le mode d'utilisation des logements. Le couplage des registres harmonisés des habitants avec le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) pourrait permettre de connaître les durées de vacance. En conclusion, il semble que des améliorations qualitatives et le recours aux registres puissent déboucher sur de meilleures statistiques, dont la pertinence pourrait encore être améliorée en y associant des données produites par le secteur privé. Ces améliorations sont toutes bienvenues dans un contexte de besoin accru de transparence sur le marché de l'immobilier et du logement.

Christoph Enzler est collaborateur scientifique à l'Office fédéral du logement, OFL

1
Créées en 1982 dans le cadre d'un projet de recherche sur la mobilité spatiale à partir des régions de montagne et des régions d'aménagement du territoire, les régions MS se caractérisent par une certaine homogénéité spatiale et obéissent aux principes de petits bassins d'emplois, orientés fonctionnellement vers les centres régionaux. Certaines de ces régions s'étendent au-delà des frontières cantonales. Les régions MS constituent des unités d'analyse pertinentes au niveau microrégional.

2
www.ofl.admin.ch > Thèmes > Marché du logement > Libre circulation des personnes et marché du logement.

L'Office fédéral du logement (OFL) est l'autorité responsable de l'application de la politique du logement de la Confédération. Il est chargé de l'application des lois fédérales dans les domaines de la promotion du logement et du droit de bail. De plus, il observe le marché du logement et élabore des propositions sur l'amélioration des conditions de logement dans le cadre de ses activités de recherche.

Mesure de l'évolution des loyers du logement au fil du temps: rétrospective et perspectives

Les loyers du logement font partie de l'indice des prix à la consommation (IPC) pratiquement depuis sa création en 1922. Ils sont l'une des composantes du panier-type, qui contient douze groupes principaux de produits de consommation, tels l'alimentation, l'habillement, les transports ou la restauration. L'IPC est l'une des statistiques économiques les plus importantes. Il mesure l'évolution des prix des biens et services consommés par les ménages et est utilisé pour la compensation du renchérissement, la déflation de valeurs nominales et comme base de décision pour la politique monétaire de la Banque nationale suisse. Il renseigne également sur le renchérissement à court, moyen et long terme. Corinne Becker Vermeulen

Le loyer du logement, principale dépense de consommation des ménages

En 1939, un ménage accordait en moyenne 20% de ses dépenses de consommation au loyer[1] de son logement; actuellement, la part des loyers du logement représente toujours environ 20%. La part versée pour se loger est donc restée très stable au fil des années, contrairement à certains autres groupes de produit, tels l'alimentation à laquelle un ménage accordait pratiquement la moitié de ses dépenses de consommation en 1939 (40%) et qui ne représente plus qu'une part de 10% environ de nos jours.

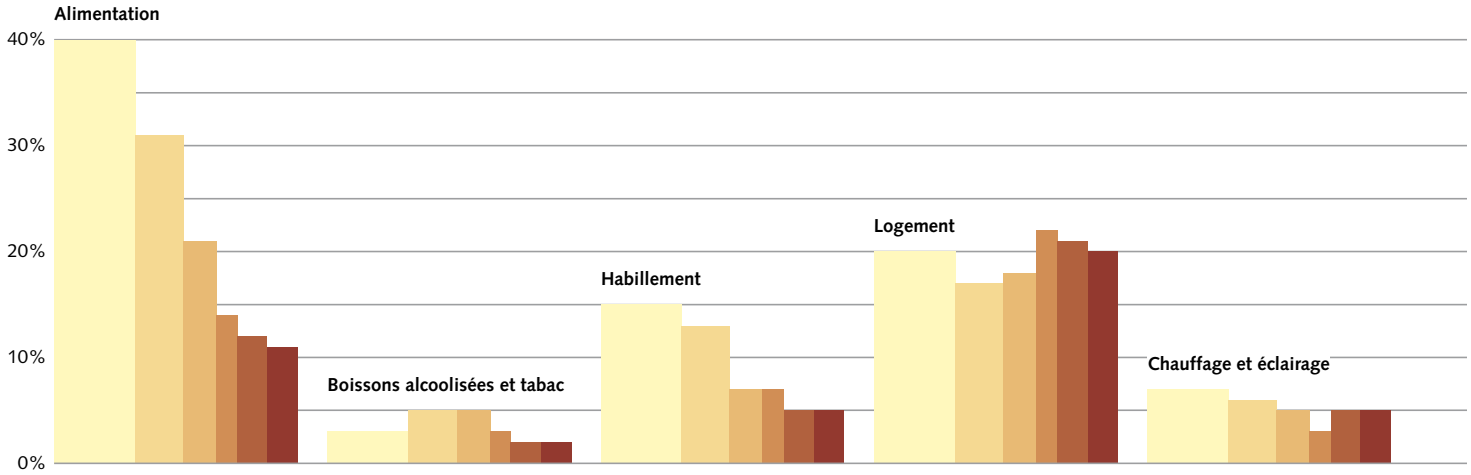
Mais une part relative constante des dépenses locatives ne signifie pas que les loyers du logement sont restés stables au fil des ans. En 1924, il fallait dépenser en moyenne environ CHF 32.– par mois pour un logement de 4 pièces à Lugano, CHF 62.– à La Chaux-de-Fonds, et CHF 70.– à Zurich. En 2010, pour se loger dans un logement de 4 pièces, il fallait disposer en moyenne de CHF 1273.– par mois à Lugano, CHF 800.– à La Chaux-de Fond/le Locle et CHF 1495.– à Zurich. Les loyers ont donc augmenté de manière considérable, bien davantage que la hausse générale des prix.

L'augmentation des loyers depuis 1939

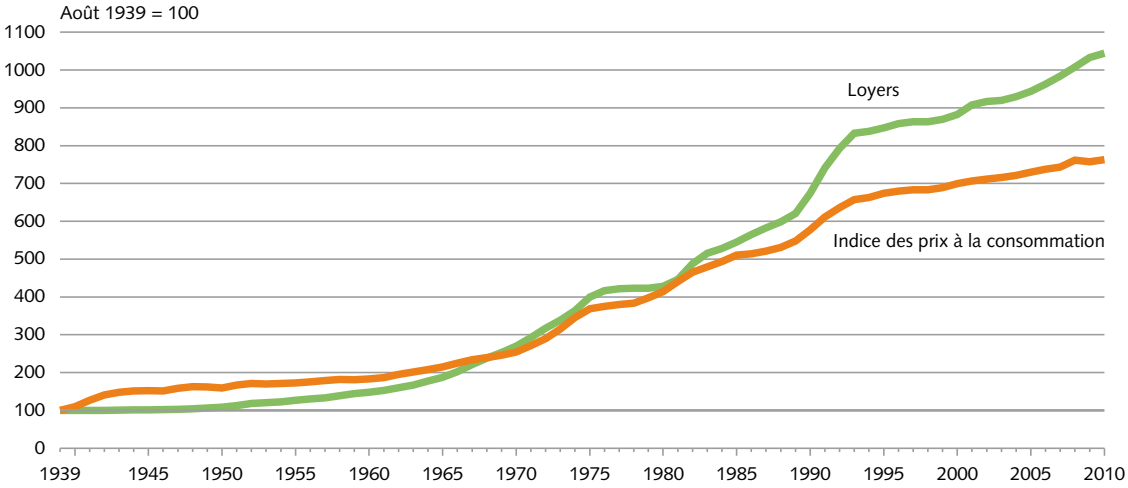
En moyenne de 1939 à 2010, les loyers ont augmenté de plus de 900%, alors que la hausse générale des prix a été d'environ 650% durant la même période. Les loyers du logement ont donc fortement contribué à l'augmentation générale des prix. Sans eux, les prix n'auraient augmenté que de 590% ces 70 dernières années.

Comme le montre le graphique 3 ci-dessous, la hausse des loyers a été particulièrement importante en 1967, 1975, 1982 et 1991 où elle atteint pratiquement 10% en un an, sous l'effet de la progression des taux hypothécaires.

Evolution du panier-type 1939–2010[2], Poids des différents groupes de produits



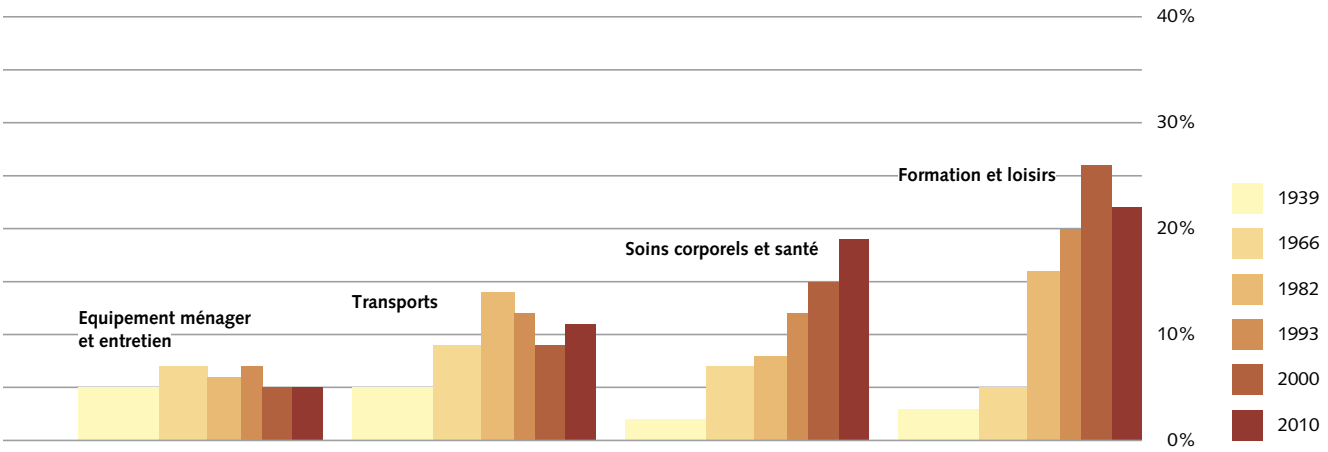
Indice des prix à la consommation et indice des loyers



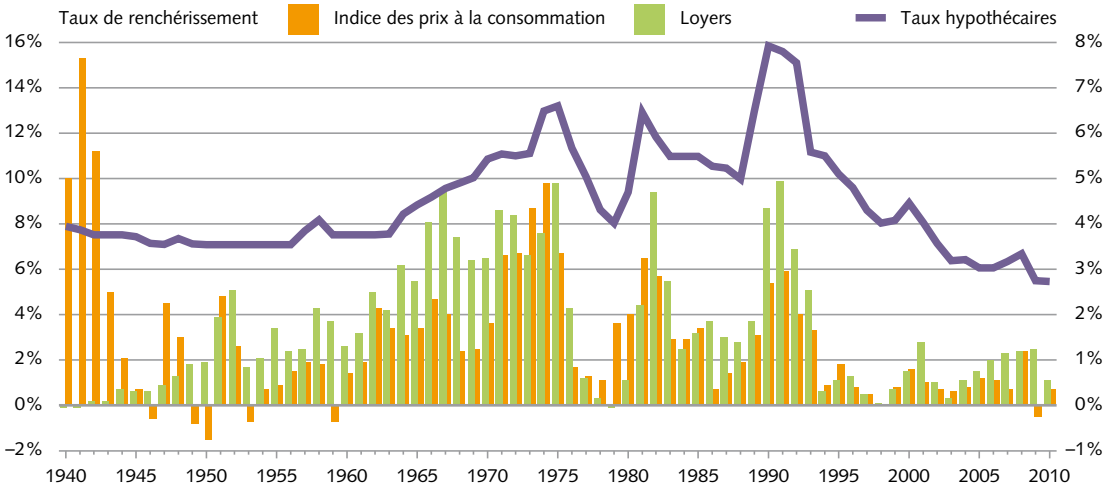
La mesure de l'évolution des loyers du logement au fil du temps

Les loyers du logement étant une dépense très significative, il a toujours été important de disposer d'informations statistiques à ce sujet, que cela soit au niveau structurel ou conjoncturel. Des questions sur les loyers ont été intégrées dans les recensements de la population effectués tous les 10 ans. En 1923, lors d'une conférence réunissant statisticiens, associations de patrons, d'ouvriers et d'employés, il a été décidé d'effectuer une enquête périodique sur les loyers du logement. 28 communes furent chargées de l'enquête et 10% des logements de 2 à 4 pièces y furent intégrés. Dès le début des années 30, le relevé sur les loyers fut effectué chaque année. Une distinction était déjà faite entre anciens logements et nouveaux logements, de sorte à pouvoir déterminer l'influence de ces derniers sur l'évolution des loyers. En 1977, la représentativité de l'enquête sur les loyers a été améliorée, en englobant les communes rurales et en intégrant les logements de 1 et 5 pièces. La statistique des loyers dès 1977 porte sur 100'000 logements dans 85 communes et est effectuée à un rythme semestriel.

C'est en 1993 que l'indice des loyers a subi sa plus grande mutation. Il a été en effet décidé que cette statistique ne servirait plus qu'à des fins conjoncturelles, des renseignements structurels devant être fournis par une enquête annexe, l'enquête de structure sur les loyers. Le rythme des enquêtes conjoncturelles est dorénavant trimestriel et les logements sont choisis au hasard dans l'annuaire téléphonique des PTT. Cet échantillon aléatoire de 5000 logements est rotatif: ⅛ est renouvelé chaque trimestre afin de prendre



Evolution annuelle des loyers, de l'indice des prix à la consommation et des taux hypothécaires



en considération les nouvelles constructions. Les communes et cantons ne sont plus chargés de l'enquête; celle-ci est mixte: un questionnaire est tout d'abord envoyé par poste, puis des rappels sont effectués par téléphone par un institut de sondage. Mais la nouveauté la plus importante est certainement le traitement des différences de qualité. Théoriquement, un indice de prix ne doit mesurer que l'évolution des prix, la qualité des produits devant rester constante au fil du temps. Certes, les logements sont déjà séparés en cellules relativement homogènes qualitativement, selon leur nombre de pièces et leur âge, mais cela n'est pas suffisant pour comparer uniquement ce qui est comparable. Dès 1993 et jusqu'à fin 2005, les différences de qualité des logements autres que le nombre de pièces et l'âge sont prises en considération: d'une part les logements vieillissent au fil du temps, ce qui correspond à une baisse de leur qualité, d'autre part ils sont rénovés et transformés ce qui permet de maintenir leur qualité voire de l'améliorer. Si les rénovations atteignent un certain niveau, les logements sont rajeunis artificiellement et déplacés dans une classe d'âge plus jeune que leur période de construction. A l'inverse, des logements qui vieillissent et qui ne sont pas rénovés sont déplacés dans une classe d'âge supérieure, donc vieillis artificiellement.

Dès 2005, l'un des objectifs de la révision de l'indice des loyers était d'actualiser cette méthode d'ajustement de la qualité. Après une étude interne, il a été démontré que le lien entre rénovations et niveau du loyer n'est pas si évident: «Les rénovations n'auraient pas pour but de rajeunir un logement mais plutôt de le maintenir en état afin de pouvoir continuer à le louer».[3] La méthode de 1993 a donc été abandonnée. En 2010, l'indice des loyers a été une nouvelle fois étudié attentivement et amélioré: la taille de l'échantillon est passée de 5000 à 10'000 logements et un modèle hédonique permettant d'ajuster la qualité des logements selon leurs caractéristiques propres (surface, nombre de pièces, âge, nombre de salles de bain, etc.) leur situation macro (éloignement du centre, commerces à proximité, charge fiscale, etc.) et leur situation micro (vue, dégagement, ensoleillement) a été développé et est utilisé en production depuis février 2011. L'une des principales critiques apportées à l'encontre de l'indice des loyers n'a plus lieu d'être. La qualité des logements est prise en considération et neutralisée afin de ne comparer que ce qui est comparable.

Depuis près d'un siècle, la statistique publique nationale fournit des informations sur les loyers du logement et mesure leur évolution selon des méthodes qui collent au plus près à la réalité des marchés et sur la base des meilleures techniques à disposition. Mais le logement est et restera un bien de consommation à part, car, contrairement aux autres produits, il est «unique» de par sa taille, son âge ou sa situation. Et c'est ce qui rend aussi cette statistique si difficile et particulière.

Corinne Becker Vermeulen est cheffe de la section Prix, OFS

1
Dans notre définition, le loyer est égal au loyer net (sans les charges) payé par le locataire pour l'occupation du logement. Les logements vacants ne font pas partie de notre échantillon.

2
La structure du panier-type ayant radicalement changé en 2000, les poids 2010 sont une approximation.

3
Bases méthodologiques «Indice des prix à la consommation, décembre 2005 = 100» OFS, Neuchâtel 2007, p. 20.

Le secteur de la construction: quatrième plus grand employeur de l'économie suisse

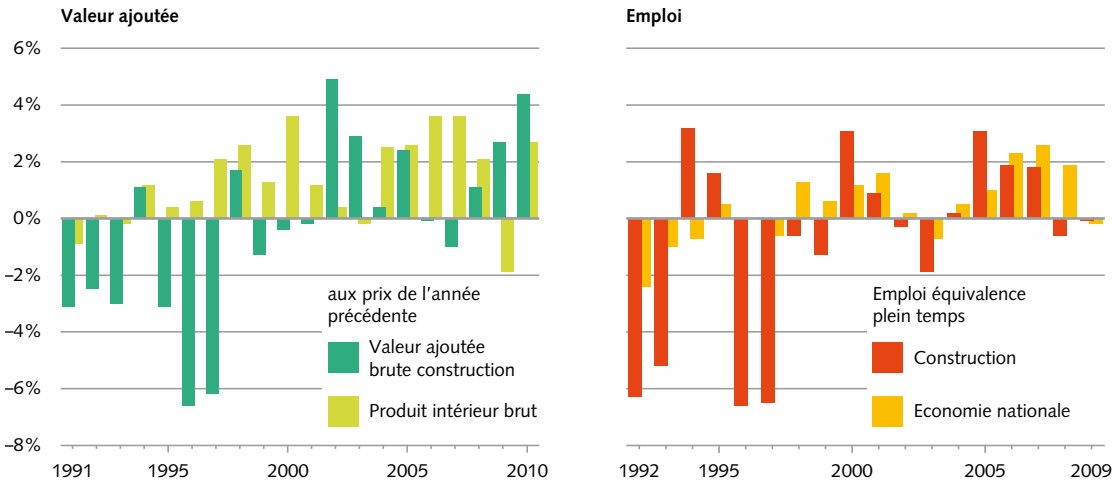
Le secteur de la construction, avec une part relative moyenne de 5,7% dans le produit intérieur brut (PIB), est l'une des principales branches de l'économie suisse. Son rôle en tant qu'employeur est encore plus important: ces vingt dernières années, ce secteur a représenté en moyenne 8% du total des emplois en équivalence plein temps en Suisse. Ruth Meier et Gregory Rais

L'évolution de la valeur ajoutée en termes réels de la branche de la construction a connu différentes phases au cours des vingt dernières années. Exception faite de 1994 et 1998, les années 1990 ont été marquées par des taux de croissance annuels parfois fortement négatifs (voir le graphique Valeur ajoutée). Cette situation s'explique par la bulle immobilière qui s'est formée en Suisse à la fin des années 1980. Les taux hypothécaires, qui ont atteint un niveau record de plus de 7,5% au début des années 1990, ont eu eux aussi une incidence négative sur les taux de croissance. Si l'économie nationale a affiché une croissance positive déjà à partir de 1994, et qu'elle a été fortement influencée les 15 années suivantes par le dynamisme des secteurs financier et IT ainsi que par les industries d'exportation, le secteur de la construction est resté à la traîne. Ce n'est qu'à partir de l'année 2002 qu'il s'est nettement rétabli, avant tout en raison d'un assouplissement notable de la politique monétaire de la Banque nationale suisse, ce qui a entre autres eu pour effet d'abaisser les taux hypothécaires à un niveau historiquement bas.

Evolution de l'emploi en équivalence plein temps dans le secteur de la construction

L'évolution de l'emploi en équivalence plein temps dans le secteur de la construction présente une dynamique relativement semblable à celle de la valeur ajoutée (cf. graphique Emploi). Le net ralentissement conjoncturel des années 1991 à 1996 et, partant, le recul des investissements ont eu une grande influence sur la demande de travail. L'emploi dans le secteur de la construction a été pris dans le sillage de l'évolution économique générale et a ainsi reculé. La situation de l'emploi s'est un peu détendue dans la construction à partir de 1998, notamment suite à la mise en œuvre des programmes conjoncturels. Avec le renforcement du besoin d'investissements, la construction a été en mesure d'accroître sa demande de main-d'œuvre dans les années 2000 et 2001. Cette évolution est notamment due aux investissements dans le génie civil, qui ont progressé de plus de 10% en 2000 grâce aux programmes d'infrastructure. Si l'on compare l'évolution de la valeur ajoutée du secteur de la construction avec la demande de travail dans

Taux d'évolution de la construction en comparaison avec l'économie totale



«Maisons Sugus» sur le lottissement Röntgenareal, Zurich 2011

ce secteur, on observe un certain parallélisme dans l'évolution de ces deux indicateurs au fil de la décennie 1990. La situation change ensuite nettement: la demande de travail se met à réagir toujours avec un certain retard sur l'évolution de la valeur ajoutée. Ainsi, les années 2005 à 2007 se caractérisent par une progression de la demande de travail. Ceci a pour conséquence que la nette reprise dans la construction à partir de 2008 n'a pas eu d'effet sur l'emploi.

Contribution du secteur de la construction à la croissance

La contribution à la croissance représente un autre indicateur important du poids d'un secteur dans l'économie nationale. Cet indicateur permet de savoir si une branche est un moteur de la croissance. La branche de la construction a contribué positivement à la croissance en particulier dans les années 2002 à 2005 et 2008 à 2010. L'apport le plus important est observé en 2002, lorsque quelque 60% de la croissance du PIB sont imputables aux activités du secteur de la construction. A l'inverse, au cours des vingt années considérées, la construction a eu une incidence négative record sur la croissance dans les années 1996/97, où elle a beaucoup freiné l'essor économique général.

La construction influence non seulement le PIB selon l'approche de la production mais aussi selon celle de la dépense. Au début des années 1990, les investissements dans la construction représentaient encore plus de 50% des investissements totaux de l'économie nationale (investissements en biens d'équipement + construction). La croissance particulièrement forte des investissements en biens d'équipement depuis le milieu des années 1990 a eu pour effet de réduire la part des investissements dans la construction à environ 45%. Ainsi, en 2010, les investissements dans la construction ont totalisé 52 milliards de francs en termes nominaux. Au cours des vingt dernières années, les investissements dans le génie civil représentent environ un cinquième des investissements dans la construction, contre quatre cinquièmes pour le bâtiment. Ces deux éléments affichent une nette reprise ces dernières années, imputable très certainement à une politique de taux d'intérêt bas et à différents grands projets dans le génie civil.

Ruth Meier est cheffe de la division Economie, Etat et questions sociales, OFS

Gregory Rais est responsable du domaine Analyses macroéconomiques, section SUKO, OFS

Agrégats	Période	Taux d'évolution annuel moyen	Part moyenne dans l'économie
Valeur ajoutée brute construction	1991–2010	-0,2%	5,7%
Produit intérieur brut		+1,5%	
Investissements construction	1991–2010	+0,2%	45,7%
Investissements totaux		+1,4%	
Emploi en équivalence plein temps construction	1991–2009	-0,8%	8,0%
Emploi en équivalence plein temps économie nationale		+0,4%	

Nomenclature générale des activités économiques : NOGA 2002
Source: Comptabilité nationale et productivité

Nombre d'emplois et d'établissements dans la construction, en 2005 et en 2008

NOGA 2008	Activité économique	Emplois		Etablissements		Emplois	Etablisse-ments
		2005	2008	2005	2008	Variation 2005 – 2008	
05 – 96	Total pour la Suisse	3 715 699	4 016 837	375 167	389 165	8,1	3,7
05 – 43	Total secteur secondaire	983 107	1 061 643	75 728	77 711	8,0	2,6
41 – 43	Construction (total)	298 222	315 272	36 415	38 299	5,7	5,2
41	Construction de bâtiments	78 908	79 921	4 328	4 837	1,3	11,8
42	Génie civil	25 040	27 037	1 063	1 068	8,0	0,5
43	Travaux de construction spécialisés	194 274	208 314	31 024	32 394	7,2	4,4
411000	Promotion immobilière	434	616	122	179	41,9	46,7
412001	Construction générale de bâtiments	8 432	7 648	453	435	-9,3	-4,0
412002	Activités des entreprises générales de construction	10 058	10 248	640	822	1,9	28,4
412003	Construction générale de bâtiments et d'ouvrages de génie civil sans prédominance	57 586	58 361	2 589	2 605	1,3	0,6
412004	Entretien et réparation de bâtiments	2 398	3 048	524	796	27,1	51,9
421100	Construction de routes et autoroutes	16 147	16 970	572	550	5,1	-3,8
421200	Construction de voies ferrées de surface et souterraines	2 467	2 175	76	55	-11,8	-27,6
421300	Construction de ponts et tunnels	1 420	1 768	26	25	24,5	-3,8
422100	Construction de réseaux pour fluides	2 484	2 937	171	187	18,2	9,4
422200	Construction de réseaux électriques et de télécommunications	605	746	44	48	23,3	9,1
429100	Construction d'ouvrages maritimes et fluviaux	163	182	23	28	11,7	21,7
429900	Construction d'autres ouvrages de génie civil n.c.a.	1 754	2 259	151	175	28,8	15,9
431100	Travaux de démolition	1 029	966	90	102	-6,1	13,3
431200	Travaux de préparation des sites	2 819	2 948	516	521	4,6	1,0
431300	Forages et sondages	552	728	73	89	31,9	21,9
432100	Installation électrique	41 604	42 927	4 135	4 172	3,2	0,9
432201	Installation d'équipements sanitaires	4 374	4 925	874	890	12,6	1,8
432202	Installation d'équipements sanitaires et ferblanterie	8 832	8 836	1 262	1 212	0,0	-4,0
432203	Installation d'équipements sanitaires et de chauffage	13 561	14 484	2 042	2 130	6,8	4,3
432204	Installation d'équipements de chauffage, de ventilation et de climatisation	12 769	14 575	1 497	1 598	14,1	6,7
432901	Travaux d'isolation thermique, acoustique et anti-vibratile	3 526	4 038	484	553	14,5	14,3
432902	Autres travaux d'installation	3 329	4 302	704	871	29,2	23,7
433100	Travaux de plâtrerie	6 577	6 777	958	1 021	3,0	6,6
433200	Montage de menuiseries	4 394	5 287	1 307	1 410	20,3	7,9
433301	Revêtement de sols	5 698	6 438	1 386	1 580	13,0	14,0
433302	Pose de carrelage	7 467	7 867	1 909	2 055	5,4	7,6
433303	Pose de papiers peints	131	152	70	73	16,0	4,3
433401	Peinture	16 120	16 277	4 101	4 086	1,0	-0,4
433402	Peinture et gypserie sans prédominance	10 120	11 928	1 610	1 914	17,9	18,9
433403	Vitrerie	1 183	1 327	230	239	12,2	3,9
433900	Autres travaux de finition	1 679	1 583	290	274	-5,7	-5,5
439101	Montage de charpentes	16 190	17 152	2 018	2 080	5,9	3,1
439102	Pose de couvertures	3 906	3 998	703	676	2,4	-3,8
439103	Travaux de ferblanterie	6 903	7 218	1 207	1 154	4,6	-4,4
439901	Travaux d'étanchéité	2 927	3 368	418	465	15,1	11,2
439902	Montage d'échafaudages	2 548	3 039	257	288	19,3	12,1
439903	Maçonnerie	8 496	8 366	1 743	1 699	-1,5	-2,5
439904	Location de matériel de construction avec opérateur	278	367	50	53	32,0	6,0
439905	Autres travaux spécialisés de construction de bâtiments et d'ouvrages de génie civil n.c.a.	7 262	8 441	1 090	1 189	16,2	9,1

Source: Recensement des entreprises 2005 et 2008

Val-de-Travers, ou quand neuf communes unissent leurs destins – la fusion de communes en zone rurale

Le Val-de-Travers, vallée longitudinale du Jura neuchâtelois et berceau de l'absinthe, est plus connu pour son industrie horlogère et sa microtechnique que pour être la source d'innovations dans les domaines politique ou de l'aménagement du territoire. Et pourtant, en 2009, la fusion de neuf des onze communes de la vallée, impliquant une population totale de 11'000 habitants, a abouti. Après le regroupement des communes du canton de Glaris, il s'agit de l'une des plus importantes fusions de communes rurales. Caroline Schnellmann

Le *Répertoire officiel des communes de Suisse*[1] fait état d'une nette baisse du nombre des communes ces dernières années par suite des mutations intervenues. Au siècle dernier déjà, les fusions de communes étaient devenues en général beaucoup plus nombreuses que les scissions. Ce mouvement s'est accéléré dans quelques cantons vers le milieu des années 1990 et s'est encore intensifié entre 2000 et 2010. De 3095 à la fin de 1960, le nombre des communes est passé à 2495 en 2010[2].

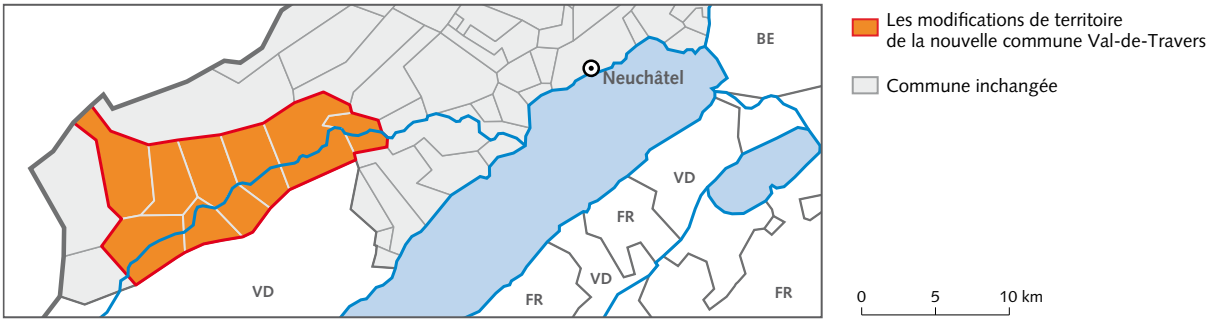
De tout temps, les fusions se sont faites pour des raisons économiques, administratives ou politiques. Le plus souvent, ce sont de petites ou très petites communes qui cherchent dans une collaboration supracommunale le moyen d'assumer des tâches de plus en plus complexes. Dans le cas de communes urbaines, les fusions sont plutôt motivées par des réflexions stratégiques. La fusion de neuf communes du Val-de-Travers remonte à deux ans seulement.

Une vallée aux multiples facettes

Si l'on suit, au départ de Neuchâtel, la route cantonale dans la même direction que le TGV pour Paris, on atteint en un quart d'heure d'abord Noiraigue, puis Travers, qui a donné son nom à la vallée. Se succèdent ensuite Couvet, Môtier, Boveresse, Fleurier, Saint-Sulpice, Buttes et les petites localités Les Bayards, Les Verrières et La Côte-aux-Fées. La vallée abrite des manufactures dans les secteurs de la mécanique de précision, de la microtechnique et de l'horlogerie de luxe, elle possède un gymnase, plusieurs musées, un hôpital, des installations de sport, des traditions et une nature fantastique. Les sites du Creux-du-Van et des Gorges de l'Areuse sont connus loin à la ronde et les mines d'asphalte de la Presta, dont l'exploitation a cessé en 1986, accueillent chaque année de très nombreux visiteurs pour une exploration souterraine.

Même si, après l'interdiction de l'absinthe en 1910, la fin de l'extraction de l'asphalte et la crise horlogère des années 1970 et 1980 ont fait perdre au Val-de-Travers sa richesse d'antan, les villages qui le peuplent possèdent aujourd'hui beaucoup d'atouts d'une région dynamique, où il fait bon vivre. C'est ainsi que, favorisée par la présence d'esprits novateurs, l'idée d'une fusion est née, dans le but de surmonter les difficultés présentes et de donner plus de poids politique à la commune face à la Confédération et au canton. La fusion devait en outre améliorer la coordination des affaires administratives, alléger la tâche des responsables politiques et des services communaux et réduire le budget.

Limites de la nouvelle commune «Val-de-Travers», Neuchâtel 2009



Source: OFS, Répertoire officiel des communes de Suisse

© OFS, ThemaKart, Neuchâtel 2011

Une expérience antérieure de la collaboration

Les expériences faites dans le cadre de la politique régionale suisse ont fourni un terrain favorable à cette fusion de communes. Dès 1974, le Val-de-Travers faisait partie des 54 régions LIM, qui ont pu bénéficier du fonds d'aide aux investissements dans les régions de montagne de la Confédération avant que la politique régionale ne prenne une nouvelle orientation. Dans le cadre de la stratégie de développement cantonal, connue sous le nom de «Réseau urbain neuchâtelois» (RUN), le Val-de-Travers avait déjà eu l'occasion de prouver sa capacité à collaborer. Il avait signé, en 2004, une déclaration d'intention et, en 2007, le contrat conclu entre les communes, le canton et les principales entreprises de la vallée.

Entre gain d'efficacité et préservation de l'identité

A l'origine, la Côte-aux-Fées et Les Verrières auraient aussi dû devenir membres de la nouvelle commune. La majorité de leurs citoyens se sont toutefois opposés au projet de fusion le 17 juin 2007. Ils craignaient la suppression d'emplois, une détérioration des services publics et la perte de l'identité communale.

Mais le 24 février 2008, 72% des électeurs des neuf communes restantes ont approuvé le projet de fusion remanié. Le 1er janvier 2009 marque la naissance de la commune de «Val-de-Travers», la troisième du canton de Neuchâtel en nombre d'habitants.

La fusion visait une plus grande efficacité, mais la préservation de l'identité locale avait aussi son importance. Cet enjeu est devenu particulièrement visible lors de la recherche d'un nom pour les habitants et les habitantes de la nouvelle commune. Avant la fusion, les Fleurisans côtoyaient les Covassonnes ou les Vallonniers et les Vallonnières. La dénomination Valtraversins et Valtraversines, retrouvée dans des textes anciens et proposée pour désigner les habitants de la nouvelle commune, n'a cependant pas trouvé grâce aux yeux de la population, qui a lancé un référendum et l'a rejetée par 74% des voix.

Des effets remarquables

La fusion des communes n'a pas permis de résoudre du jour au lendemain tous les problèmes de la vallée. Toute la bonne volonté du monde, beaucoup de travail et un esprit novateur ne suffisent pas à faire en trois ans d'une région périphérique, structurellement faible, un centre économique bourdonnant d'activités. En témoignent la fermeture d'infrastructures supplémentaires, le nombre encore élevé de chômeurs et l'une des dernières places obtenue au classement des communes établi par *Bilanz* et la *Weltwoche*. Et néanmoins: les effets de la fusion sont remarquables. L'impôt communal a ainsi pu être abaissé d'environ 7% dans les années qui ont suivi la fusion. Grâce à une efficience accrue dans la fourniture de prestations, aux économies réalisées sur les charges de personnel et à d'autres synergies – par exemple dans le domaine des assurances –, le budget annuel de la nouvelle entité a pu être réduit de 2,2 millions de francs suisses. Sa taille actuelle donne par ailleurs à la commune de Val-de-Travers les moyens de mieux défendre ses intérêts politiques face à la Confédération, au canton et aux régions françaises voisines.

Caroline Schnellmann est journaliste indépendante

1
Le portail statistique de l'OFS donne accès à des informations générales et à des documents concernant le Répertoire officiel des communes à l'adresse www.statistique.ch > Infothèque > Nomenclatures > Répertoire officiel des communes de Suisse > Fiche signalétique.

2
L'outil de consultation de la Liste historisée des communes est accessible à l'adresse www.statistique.ch > Infothèque > Nomenclatures > Répertoire officiel des communes de Suisse > Répertoire officiel des communes.

Répertoire officiel des communes de Suisse

L'Office fédéral de la statistique attribue un numéro à chaque commune et établit, gère et publie le répertoire officiel des communes de Suisse (art. 19, al. 1, ONGéo). Cet ouvrage donne la liste des modifications de noms de communes approuvées par la Direction des mensurations cadastrales (swisstopo) et des modifications annoncées par les services cantonaux compétents (suppression de communes, modifications de limites territoriales et modifications concernant des districts ou tout autre unité administrative comparable d'un canton).

Le répertoire officiel des communes de Suisse sert de référence dans de nombreuses applications administratives aux niveaux fédéral, cantonal et communal de même que dans le secteur privé. Les noms et les numéros de communes indiqués dans le répertoire officiel des communes ont force obligatoire pour les autorités.

Le répertoire est toujours disponible dans son état actuel, mis à jour dès que les modifications ont acquis force de chose jugée au niveau fédéral, de même que dans son état consolidé au 1er janvier. La dernière version en date de la liste historisée des communes est toujours disponible sur Internet.

Impressum

Editeur: Office fédéral de la statistique (OFS), Neuchâtel, www.statistique.ch

Rédaction: Verena Hirsch, Cornelia Neubacher et Ulrich Sieber, Division Publication et communication, OFS

Information: Section communication, Tél. 032 713 60 13 / e-mail: kom@bfs.admin.ch

Auteurs: Corinne Becker Vermeulen, Anton Beyeler, Christoph Enzler, Verena Hirsch, Maria Lezzi, Jürg Marti, Ruth Meier, Gregory Rais, Caroline Schnellmann et Felix Weibel

Réalisation: Netthoevel & Gaberthüel, Bienne

Mise en page: Nicole Frischknecht, Section DIAM, Prepress / Print, OFS

Graphisme: Daniel von Burg, Section DIAM, OFS

Cartographie: ThemaKart, OFS

Photographie: Franz Rindlisbacher, Zurich et Gerry Amstutz (p. 24), Zurich

Traduction: Services linguistiques OFS

Numéro de commande: 1042-1102 (gratuit)

ISBN: 978-3-303-00453-1

Diffusion: Office fédéral de la statistique, CH-2010 Neuchâtel
Tél. 032 713 60 60 / Fax 032 713 60 61
e-mail: order@bfs.admin.ch

Copyright: OFS, Neuchâtel 2011

La reproduction des textes et des graphiques est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée.

Landsgemeinde, Glaris 2006 – Acceptation de la fusion des communes passant