
Le point sur le logement d'utilité publique

Une comparaison avec le locatif et la propriété

sotomo



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges (SO)

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Pilotage du projet

Doris Sfar, OFL
ChristophENZler, OFL

Auteurs

sotomo GmbH
Winterthurerstrasse 92
8006 Zurich

Michael Hermann
Mario Nowak
Felix Bosshard (accompagnement thématique)

Mode de citation

sotomo (2017). *Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété*. Office fédéral du logement, Granges.

Notes

Cette publication est également disponible en allemand et son résumé en italien.

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

Image de couverture

© DDPS

Avant-propos

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

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

La présente étude a procédé pour la première fois à des analyses plus approfondies sur la base de jeux de données individuels. Il apparaît ainsi que la surface par habitant est bien moindre dans le secteur d'utilité publique que dans les secteurs du locatif traditionnel ou de la propriété, que le loyer des logements coopératifs reste nettement plus avantageux que celui des logements locatifs et que le nombre de personnes disposant de peu de moyens financiers occupant ce type de logement est nettement plus élevé que la moyenne. Comme celle de 2004, la présente étude sera ces prochaines années une base importante pour l'appréciation de la situation du logement dans le secteur d'utilité publique. Elle est donc appelée à jouer un rôle important dans le cadre des débats à venir en lien avec l'initiative populaire «Davantage de logements abordables».

Nous tenons ici à remercier chaleureusement les organisations faîtières de l'habitat d'utilité publique et les maîtres d'ouvrage concernés pour la communication des adresses de leurs bâtiments, sans laquelle aucune analyse ne serait possible. Nos remerciements s'adressent également à l'OFS pour les exploitations standardisées réalisées chaque année, ainsi qu'aux auteurs de l'étude pour l'analyse détaillée qu'ils ont fournie.

Office fédéral du logement

Table des matières

À propos de l'étude	4
En bref	5
Partie 1: Structure des bâtiments et des logements	5
Partie 2: Différences de prix des loyers	6
Partie 3: Composition sociodémographique	7
Méthodologie	8
Bases de données	8
Détermination des trois formes d'occupation	8
Identification des types d'espace	10
Partie 1: Emplacements, bâtiments et logements	11
Répartition spatiale des formes d'occupation	11
Cantons et communes	11
Régions linguistiques et types d'espace	14
Conséquences de la concentration spatiale pour l'analyse	15
Caractéristiques des bâtiments selon la forme d'occupation	15
Maisons individuelles et maisons à plusieurs logements	15
Nombre de logements par bâtiment	16
Bâtiments selon la période de construction	18
Types de systèmes de chauffage	18
Typologie des logements et des ménages	19
Nombre de pièces par logement	19
Surface du logement	21
Influence du type d'espace sur la taille du logement	21
Taille et composition des ménages	23
Densité d'utilisation et consommation de terrain	25
Surface habitable par personne	25
Taille du ménage par rapport à la taille du logement	27
Consommation de terrain par habitant	29
Consommation de terrain selon le type d'espace	30
Partie 2: Comparaison des loyers	33
Prix des logements et de la surface habitable	33
Différences régionales	34
Loyers nets au mètre carré de surface habitable	36
Comparaison entre les zones chères et les zones bon marché	37
Évolution des loyers	39
Hausse des prix dans l'ensemble et par type d'espace	39

Zones ayant connu une forte hausse des loyers	41
Prix au mètre carré corrigé de l'emplacement	42
Comparaison pour les nouvelles constructions	44
Partie 3: Analyse sociodémographique	46
Caractéristiques démographiques	46
Structure par âge	46
Forme des ménages	47
Profil migratoire	48
Mobilité	51
Comportement en matière de déménagement	51
Trajet jusqu'au lieu de travail: répartition modale et durée	52
Composition sociale	55
Niveau de formation	56
Statut d'activité	57
Indice de statut professionnel	59
Évolution de la composition sociale	61
Comparaison du statut professionnel de 2000 et de 2010-2014	61
Antidote à l'éviction sociale	62
Table des figures	65
Index des tableaux	67

À propos de l'étude

La présente étude a été réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL). Elle dépeint la situation du logement en Suisse, et plus particulièrement du logement d'utilité publique. L'analyse ne se limite pas pour autant à ce seul segment du marché, mais propose une comparaison systématique du logement d'utilité publique¹ avec le secteur locatif conventionnel et le logement en propriété. Cette comparaison des trois formes d'occupation des logements a pour but de mettre en perspective le logement d'utilité publique. L'approche retenue permet également d'établir des comparaisons entre le logement locatif et le logement en propriété. Le cadre de l'analyse s'étendra toujours aux trois formes de logement, sauf pour ce qui concerne les coûts, où elle se limitera aux logements locatifs conventionnels et aux logements d'utilité publique, étant donné qu'il n'est possible de comparer directement que ces deux formes d'occupation sous cet angle. L'étude s'articule autour des trois questionnements suivants:

1. Existe-t-il des différences entre les trois formes d'occupation sous l'angle de la durabilité écologique, plus particulièrement en ce qui concerne la consommation de surface par habitant et les agents énergétiques utilisés en vue de la production de chaleur?
2. Quelles sont les différences entre les loyers nets conventionnels et ceux des logements coopératifs? À taille et à emplacement comparables, ces derniers sont-ils effectivement meilleur marché? Quelle a été l'évolution des loyers de ces deux formes d'occupation depuis 2000? Les prix tendent-ils à se rapprocher ou, au contraire, à s'écarter?
3. En quoi la composition de la population résidente des trois formes d'occupation diffère-t-elle dans une perspective sociodémographique ainsi qu'en termes de capacité financière? Les logements d'utilité publique sont-ils effectivement habités par des personnes dont le statut social est plus bas? Le logement coopératif permet-il d'empêcher l'éviction de certains groupes sociaux des centres urbains ou, au contraire, contribuerait-il à l'accélérer?

Le présent rapport se compose de trois parties correspondant chacune à l'un des questionnements évoqués. La première partie décrit la situation et la structure des logements et du parc immobilier pour chacune des trois formes d'occupation considérées. Comment se répartissent-ils dans le territoire? Quelles sont les différences en ce qui concerne le type de bâtiment et la structure des logements? La deuxième partie se

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

penche sur la question des coûts et compare les éléments du loyer des logements locatifs conventionnels et de ceux d'utilité publique. La dernière partie examine les caractéristiques sociodémographiques des occupants. Parallèlement à la description systématique des trois formes d'occupation, la présente étude vise à répondre à des questionnements concrets, à des fins de comparaison.

En bref

Partie 1: Structure des bâtiments et des logements

Plus de 4% des logements en Suisse appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Leur répartition sur l'ensemble du territoire est très inégale, puisque la part qu'ils représentent est 10 fois plus élevée dans les grandes villes-centres que dans l'espace rural.

Il est frappant de constater à quel point les caractéristiques des bâtiments et des logements en coopérative sont similaires indépendamment du contexte spatial, qu'il s'agisse du nombre de logements par immeubles, de la taille des logements, de la surface bâtie et de la surface habitable par personne. Par contre, pour les bâtiments en propriété, et plus encore pour ceux en location, ces caractéristiques diffèrent bien plus selon la densité démographique et la situation géographique. L'offre des logements d'utilité publique est elle aussi plus homogène: elle se situe le plus souvent dans des immeubles à plusieurs logements et est dominée par les appartements de 3 et 4 pièces. L'offre de logements en propriété et en location est plus variée.

C'est dans le cas des coopératives d'habitation que le lien est le plus marqué entre le nombre de personnes du ménage et la taille du logement. En particulier, les logements coopératifs relativement spacieux ($> 80 \text{ m}^2$) sont plus densément occupés que les logements équivalents des autres formes d'occupation puisqu'on y compte en moyenne entre 0,3 et 0,6 personne de plus. Les prescriptions d'occupation instaurées par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique atteignent manifestement leur but.

Bien que les coopératives échappent dans une certaine mesure à la logique du marché, les logements qu'elles proposent se caractérisent par une densité d'occupation plus forte. La surface habitable par personne est de loin la plus élevée pour les logements en propriété, mais elle est également plus importante pour les logements locatifs que pour les logements d'utilité publique et, à partir de l'an 2000, les écarts constatés entre ces différentes formes d'occupation n'ont fait que s'accroître: la surface habitable par personne n'a que marginalement progressé pour le logement coopératif, alors qu'elle a très nettement augmenté pour les deux autres formes d'occupation.

La consommation de terrain par habitant est un facteur plus pertinent que la surface habitable pour ce qui est de l'impact sur la consommation et l'imperméabilisation des sols. Elle dépend non seulement de la surface habitable, mais aussi du nombre d'étages de l'immeuble. De ce point de vue, le logement en coopérative utilise 25% de sol en moins que le logement locatif, et même 60% de moins que le logement en propriété. Toutefois, en ne prenant que les centres urbains en considération, la différence entre logements en coopérative et logements locatifs n'est plus que de 8%. En raison du manque de place et de la pression des coûts, la densité d'occupation des logements locatifs y est presque aussi élevée que celle des logements coopératifs. Hors des centres urbains, ces derniers consomment particulièrement peu de terrain par rapport aux deux autres formes d'occupation. De toute évidence, cette parcimonie ne découle pas au premier chef de la pression des coûts. Les logements d'utilité publique contribuent en général à une utilisation plus économe du sol, et cet aspect serait encore plus marqué s'ils étaient plus répandus en dehors des centres urbains.

Partie 2: Différences de prix des loyers

D'une manière générale, les loyers nets des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont plus bas que ceux de logements locatifs comparables mis sur le marché dans un but lucratif. Abstraction faite de l'emplacement et de la taille du logement, les logements locatifs étaient, pour la période de 2010 à 2014, en moyenne 15,4% plus chers que les logements coopératifs, alors que l'écart était de 13,3% en 2000. L'évolution est la même pour les nouvelles constructions. Globalement, le prix dépend toujours moins de l'âge du bâti que de la forme d'occupation.

Si l'on compare les types d'espace, les différences de prix entre les trois formes d'occupation sont les plus marquées dans les grandes villes. Le prix au mètre carré des logements locatifs conventionnels est 24% plus élevé que celui des logements d'utilité publique. Alors que, comme expliqué ci-dessus, les logements coopératifs se distinguent en dehors des centres par leur utilisation parcimonieuse du sol, ils le font en ville par leurs loyers plus bas. Par contre, dans l'espace rural, on ne constate guère de différence par rapport aux logements locatifs: visiblement, les loyers du marché correspondent dans une large mesure aux loyers basés sur les coûts (de construction et d'entretien) des logements du secteur d'utilité publique. D'une manière générale, plus le niveau des loyers est élevé, plus l'effet atténuateur des coopératives d'habitation sur les prix est important. En ce qui concerne le quart des emplacements les plus chers, les loyers coopératifs sont plus de 25% inférieurs aux loyers des logements locatifs conventionnels. Le principe du loyer basé sur les coûts est particulièrement efficace dans les lieux qui permettent aux promoteurs commerciaux d'exiger des loyers plus élevés. Il s'ensuit que les logements d'utilité publique sont susceptibles de proposer, dans les centres urbains

et chers, des logements abordables pour des personnes économiquement moins bien loties.

Partie 3: Composition sociodémographique

La composition sociodémographique varie selon la forme d'occupation. L'éventail des âges est un peu plus étendu pour les logements en coopérative et en propriété. Parmi les ménages individuels, les personnes jeunes optent pour des logements locatifs, tandis qu'un logement coopératif sur cinq occupé par un ménage d'une personne l'est par quelqu'un de plus de 80 ans. La part des ménages individuels dans les logements en propriété est à peu près moitié moins importante que pour les deux autres formes d'occupation. Une moins grande proportion d'étrangers vivent dans des logements coopératifs que dans des logements locatifs, même si celle des personnes issues de l'immigration est dans l'ensemble la même dans les deux cas. Lorsque l'on procède à une ventilation par pays de provenance, il apparaît en outre que seuls les étrangers provenant de pays prospères sont sous-représentés dans les logements en coopérative, la part d'étrangers provenant d'autres pays y étant aussi importante que celle occupant des logements locatifs. Les étrangers provenant de pays pauvres ne sont donc pas sous-représentés dans les logements coopératifs et contrairement à ce qu'on leur reproche parfois, les coopératives ne retiennent visiblement pas systématiquement des candidats dont on pourrait penser a priori qu'ils ne poseront pas de problèmes.

Il apparaît que les personnes occupant un logement coopératif sont nettement plus fidèles à leur lieu de domicile que celles occupant un logement locatif. En conséquence, il est plus difficile pour un nouvel arrivant d'accéder à un logement en coopérative, qu'il vienne de l'étranger ou d'une autre commune.

La composition sociale révèle des disparités systématiques. La part des personnes ayant un niveau de formation bas est la plus élevée dans les logements coopératifs, et la plus basse dans les logements en propriété, cela quand bien même les coopératives se concentrent dans des centres urbains, qui se caractérisent par un niveau de formation élevé. Le taux d'activité des habitants en coopérative est dans l'ensemble aussi élevé que celui des propriétaires; par contre, la répartition des rôles entre les femmes et les hommes est plus différenciée chez ces derniers. Les occupants des logements locatifs présentent la plus forte participation au marché du travail, avant tout à cause de la proportion supérieure à la moyenne des femmes qui travaillent, qui s'explique notamment par le fait que de nombreuses femmes jeunes occupent un logement locatif avant de fonder une famille.

Le relevé structurel n'offre aucune indication sur la situation financière des ménages, raison pour laquelle il a fallu procéder au calcul d'un indice de statut professionnel pour

les besoins de la présente étude. Ce dernier montre effectivement que les personnes disposant de ressources financières modestes sont surreprésentées dans les logements d'utilité publique.

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

Méthodologie

Bases de données

Les principales bases de données utilisées dans le cadre du présent rapport sont le recensement de la population effectué en 2000, les données groupées des relevés structurels de la période 2010-2014, la statistique de la population et des ménages (STATPOP) et la statistique des bâtiments et des logements (StatBL). Le tableau qui suit offre un aperçu des différents jeux de données.

Table 1 – Aperçu des jeux de données (* R = relevé exhaustif, É = échantillon)

Jeux de données	Unité	Type *	Total	Location	Coopératives	Propriété
RP2000	Personnes	R	7'452'075	2'518'023	470'811	2'786'100
STATPOP	Personnes	R	8'324'554	-	-	-
StatBL	Bâtiments	R	1'695'769	-	22'876	-
StatBL	Logements	R	4'289'428	-	157'215	-
Relevé structurel	Personnes	É	1'226'174	655'975	51'648	518'551

Détermination des trois formes d'occupation

La détermination des trois formes d'occupation prises en considération dans la présente étude a été effectuée en deux étapes. Premièrement, les logements d'utilité publique ont été identifiés au moyen d'un procédé indirect, grâce à une banque de données établie par l'OFL en collaboration avec les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et contenant les adresses des immeubles de ces derniers. Selon l'OFL, cette banque de

données répertorie près de 90% des logements du secteur d'utilité publique. À cet égard, le recensement des logements des coopératives d'habitation est plus complet que celui des logements des fondations publiques et privées ou encore des sociétés anonymes d'utilité publique. Les logements d'utilité publique (ou logements en coopérative) dont il est question dans ce rapport correspondent donc à tous les logements contenus dans cette banque de données.

La banque de données des maîtres d'ouvrage d'utilité publique a été croisée par l'OFS avec la StatBL et le relevé structurel. Il a fallu procéder de la sorte parce que le questionnaire du recensement de la population introduit en 2010 n'intègre plus la question de la propriété de l'immeuble. Certes, le relevé structurel pose la question, mais les réponses ne sont pas toujours fiables, car les habitants se voient souvent simplement comme des «locataires», et n'ont pas à l'esprit la distinction entre logement locatif conventionnel et logement d'utilité publique.

Deuxièmement, comme les réponses des personnes qui se déclarent «propriétaires» peuvent, par contre, être considérées comme fiables, il a été possible d'identifier directement les logements en propriété sur la base du relevé structurel. Les logements locatifs ont quant à eux été déterminés en soustrayant du nombre total de logements les logements en propriété et ceux identifiés comme étant des logements d'utilité publique. Il s'agit dès lors en quelque sorte d'une valeur résiduelle.

Pour les analyses effectuées sur la base du recensement 2000 de la population, il a été possible de reprendre la variable «type de propriétaire d'immeubles» puisque les propriétaires d'immeubles et les gérances immobilières étaient elles aussi interrogées dans le cadre du recensement. La base de données utilisée permet la meilleure comparaison possible dans la durée. Toutefois, du fait de la différence de méthode de relevé, les groupes comparés ne se recouvrent pas absolument exactement.

Identification des types d'espace

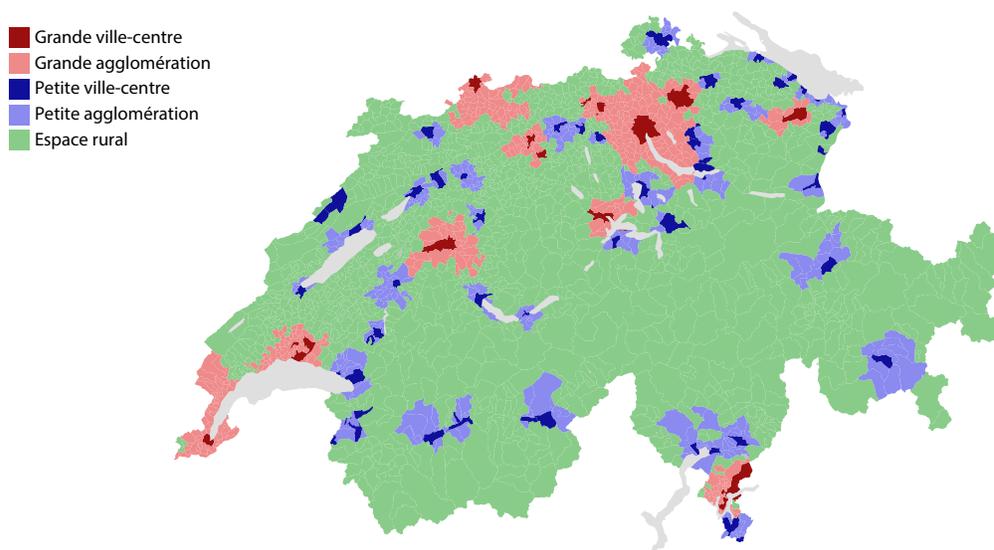


Figure 1 – Communes en fonction du type d'espace

Le classement des communes en fonction du type d'espace est fondé sur la classe de taille de l'agglomération et en fonction de la typologie urbain-rural de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Les données utilisées portent sur l'année 2014, et elles ont été classées sur la base des niveaux géographiques de la Suisse 2000 de l'OFS. Les «grandes agglomérations» comptent plus de 100 000 habitants, les «petites agglomérations» moins de 100 000 habitants. En fonction de la taille de l'agglomération dont elles font partie, les villes-centres sont elles aussi classées en «grandes villes-centres» et «petites villes-centres». Toutes les autres communes, y compris les villes isolées, sont classées dans les «régions rurales».

Table 2 – Communes et habitants dans les types d'espace

Type d'espace	Communes (2014)		Habitants (2014)	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Grande ville-centre	13	0,5 %	1'348'434	16,7 %
Grande agglomération	497	21,1 %	2'489'622	30,9 %
Petite ville-centre	50	2,1 %	917'375	11,4 %
Petite agglomération	321	13,6 %	1'101'440	13,6 %
Espace rural	1471	62,5 %	2'208'337	27,4 %

Partie 1: Emplacements, bâtiments et logements

La première partie de l'étude considère les caractéristiques générales des logements sur le plan matériel (emplacement, bâtiment et logement proprement dit), et analyse en particulier le parc de logements existant pour chacune des formes d'occupation dans l'optique de la durabilité environnementale et de la consommation de terrain, cela sur l'ensemble de la Suisse et en fonction de différentes unités territoriales (cantons, communes, types d'espace, régions linguistiques).

Répartition spatiale des formes d'occupation

Les jeux de données utilisés de la statistique des bâtiments 2014 répertorient 1,5 million de bâtiments abritant plus de 3,56 millions de logements (résidences principales). Parmi ceux-ci, on dénombre 22 669 immeubles comptant 146 000 logements d'utilité publique en tout. La forme d'occupation la plus répandue en Suisse est la location. Plus de 58% des ménages habitent dans un logement locatif, 37% vivent en propriété et 4,3% résident dans un logement d'utilité publique. En 2000, il y avait selon le recensement de la population 153 000 logements de coopératives d'habitation, ce qui représentait une part de 5%. Ce nombre provient de la variable «type de propriétaire» du recensement de la population 2000, qui comportait les types «coopératives d'habitation» et «autres coopératives d'habitation». Toutefois, comme les chiffres de 2000 et de 2014 ont été déterminés à partir de bases différentes, une comparaison directe n'est possible que de manière limitée.

Cantons et communes

Les différences entre cantons sont considérables tant en ce qui concerne le taux de propriétaires que la part prise par les coopératives. La figure 2 montre pour chaque canton la part respective des logements locatifs, des logements d'utilité publique et des logements en propriété, les cantons étant toujours classés de la part la plus grande à la plus petite. La fourchette est la plus large en ce qui concerne le taux de propriétaires, entre le Valais, qui compte 57% de propriétaires, et celui de Bâle-Ville (15% seulement). Rien d'étonnant dès lors que la part des logements locatifs soit si importante dans ce canton puisque seul celui de Genève a une proportion encore plus élevée de locataires.

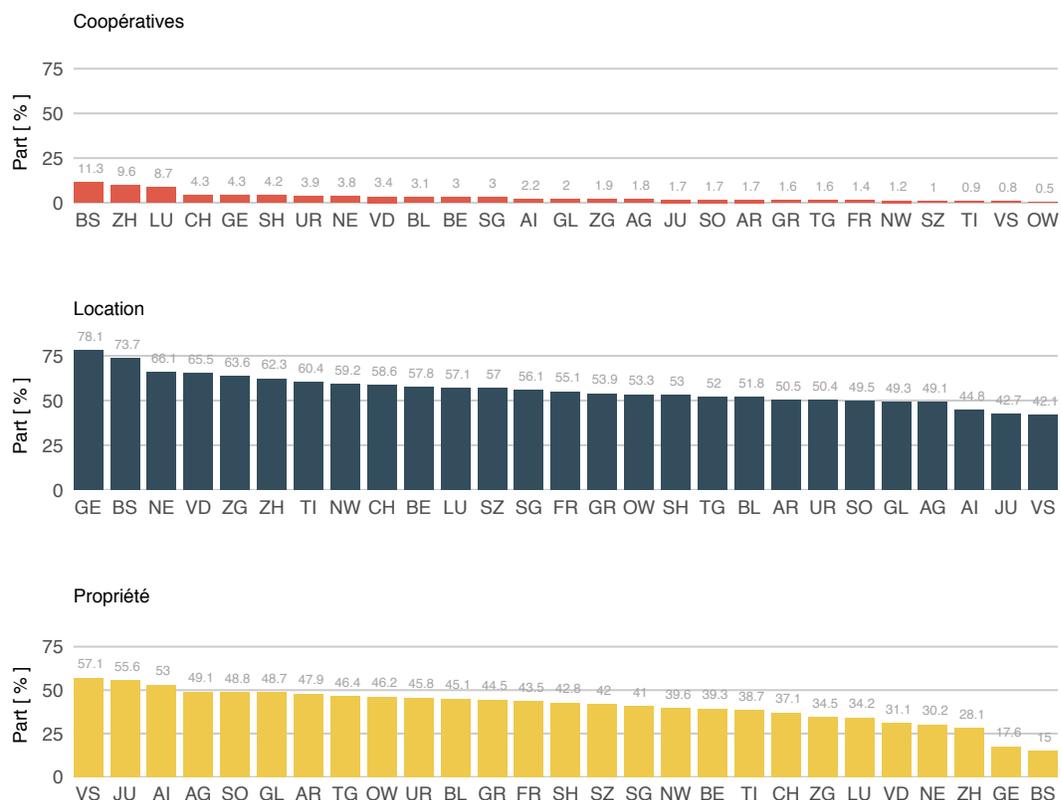


Figure 2 – Formes d’occupation par canton (part des ménages)

Dans tous les cantons, les logements d’utilité publique sont la forme d’occupation la moins répandue. Comme la figure 2 le montre, la part qu’ils représentent varie toutefois considérablement: c’est dans les cantons de Bâle-Ville (plus de 11%), de Zurich (près de 10%) et de Lucerne (près de 9%) qu’elle est la plus élevée. Suivent relativement loin Genève, Schaffhouse et Uri (environ 4% chacun).

Avec une part de 1% ou moins, les logements coopératifs restent un phénomène marginal dans les cantons du Tessin, de Schwyz, du Valais et d’Obwald. Les coopératives d’habitation sont avant tout présentes dans les cantons urbains, même si certaines caractéristiques régionales peuvent également jouer un rôle. Ainsi, la part qu’elles prennent est relativement importante dans un canton industriel comme Schaffhouse ou dans le canton d’Uri, qui héberge traditionnellement de nombreux cheminots et militaires. Le canton de Lucerne, où le taux de logements d’utilité publique est important alors que ce canton n’est pas industriel et qu’il n’accueille pas beaucoup d’établissements fédéraux, constitue un

Les logements d’utilité publique sont particulièrement répandus dans les cantons de Bâle-Ville, de Zurich et de Lucerne.

cas particulier. «Wohnen Schweiz» («LOGEMENT SUISSE»), l'association faîtière des coopératives de construction, de tendance plutôt bourgeoise, y a toutefois son siège.

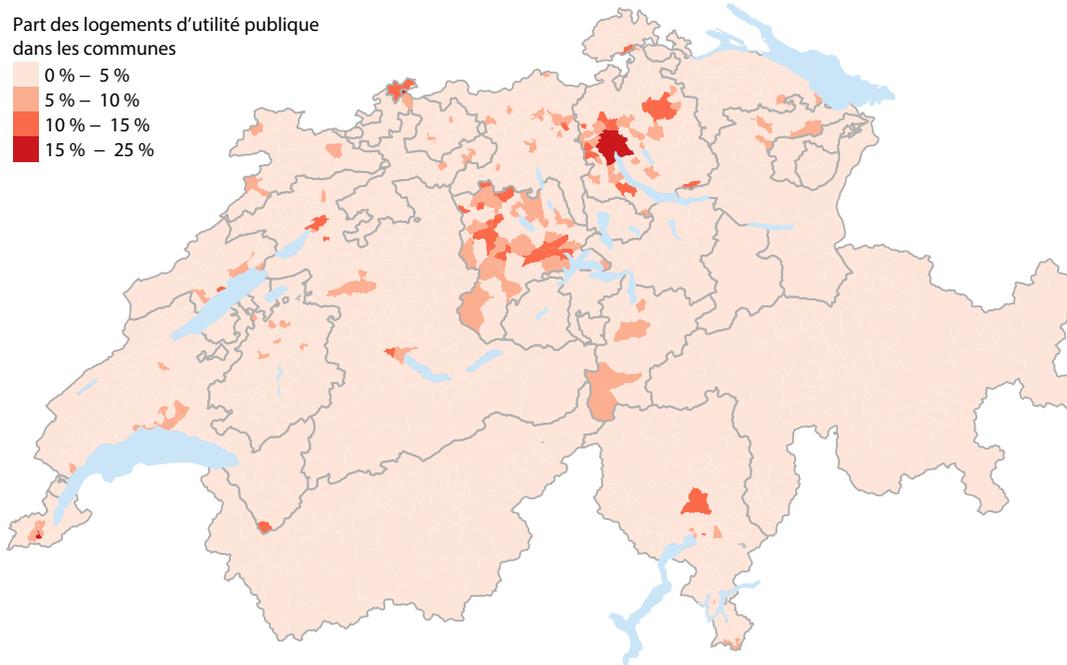


Figure 3 – Part des logements d'utilité publique dans les communes

La figure 3 montre la répartition de logements d'utilité publique en fonction des communes. C'est dans celle de Zurich que le taux de logements d'utilité publique est le plus élevé (plus de 20%). Au niveau communal, il apparaît également que les logements coopératifs sont avant tout un phénomène urbain et qu'ils occupent une place marginale dans de nombreuses parties du pays. Une fois encore, le canton de Lucerne se distingue à cet égard: plus de 40% des communes comptent au moins 5% de logements d'utilité publique, tandis que dans l'immense majorité des cantons, pas même 10% des communes présentent un taux comparable.

Le logement coopératif est avant tout un phénomène urbain, à l'exception du canton de Lucerne.

Régions linguistiques et types d'espace

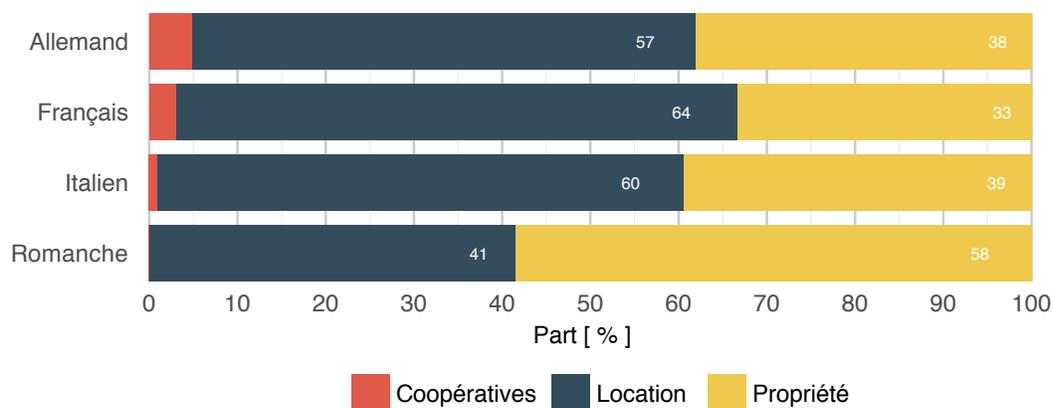


Figure 4 – Formes d'occupation selon les régions linguistiques

Les coopératives d'habitation sont plus présentes en Suisse alémanique, où près de 5% des logements sont de type coopératif. Ce taux baisse à 3% en Suisse romande, et même à 1% en Suisse italienne. C'est en Suisse romande que la part de logements locatifs est la plus importante (64%) et celle de logements en propriété la plus basse (33%). Cette dernière est un peu plus élevée en Suisse alémanique (38%) et en Suisse italienne (39%).

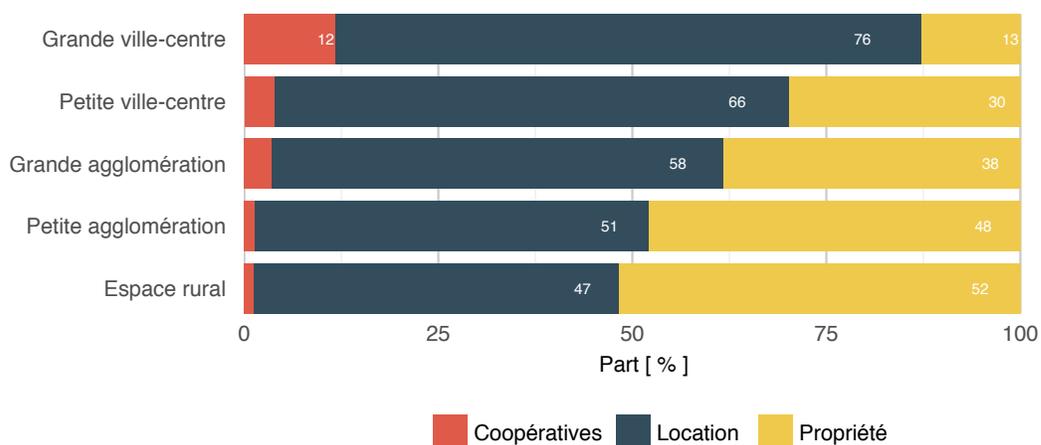


Figure 5 – Formes d'occupation selon les types d'espace

La part respectue des trois formes d'occupation varie davantage en fonction du type d'espace que de la région linguistique. Les villes-centres comptent une part de logements locatifs supérieurs à la moyenne et les logements d'utilité publique s'y concentrent également. Le tableau varie considérablement selon qu'il s'agit de grandes ou de petites villes-centres: la part prise par les coopératives d'habitation est de près de 12% dans les villes-centres des agglomérations de plus de 100 000 habitants, un taux presque trois fois plus élevé que dans les petites villes-centres. Plus le caractère d'une commune est rural, plus la part des logements en propriété est importante.

Conséquences de la concentration spatiale pour l'analyse

Les logements d'utilité publique sont près de 10 fois plus présents dans les villes qu'à la campagne et dans les agglomérations. Il convient de tenir compte de cette concentration spatiale dans les grandes villes-centres pour les analyses qui suivent. Potentiellement, la spécificité des coopératives peut toujours provenir de leur situation plus urbaine que la moyenne et pas particulièrement de la forme d'occupation qu'elles proposent. Afin de mieux cerner les caractéristiques des logements d'utilité publique, nombre des analyses qui suivent ont été effectuées en fonction du type d'espace ou ont été corrigées compte tenu du lieu pour rendre possibles les comparaisons.

Caractéristiques des bâtiments selon la forme d'occupation

Maisons individuelles et maisons à plusieurs logements

Il existe des différences importantes en ce qui concerne le type de bâtiments. La majorité des personnes propriétaires de leur logement (55%) vivent dans des maisons individuelles, alors que ce type de bâtiment constitue l'exception pour les deux autres formes d'occupation: 7% des locataires et 4,5% des habitants de logements d'utilité publique résident dans une maison individuelle. 67% des locataires, et même 84% des habitants de logements coopératifs habitent dans des immeubles abritant plusieurs logements.

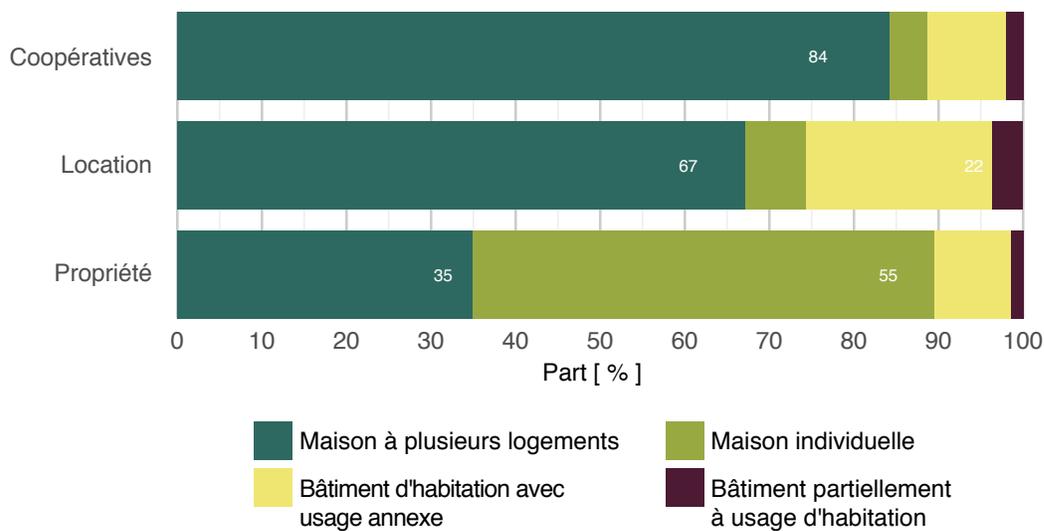


Figure 6 – Types de bâtiments selon la forme d'occupation

La différence la plus frappante entre les logements locatifs et les logements coopératifs se situe au niveau des catégories «Bâtiments d'habitation avec usage annexe» et «Bâtiments partiellement à usage d'habitation». Plus d'un logement locatif sur quatre se trouve dans un bâtiment qui n'est pas destiné exclusivement à l'habitation, alors que cette part est d'à peine plus de 10% dans le cas des logements d'utilité publique. Les coopératives d'habitation sont présentes avant tout en milieu urbain, où elles forment généralement des lotissements homogènes, totalement voués au logement. Le type de bâtiment que l'on retrouve communément à l'intérieur d'une ville, avec une utilisation commerciale au rez-de-chaussée, n'est, par contre, généralement pas organisé selon le mode coopératif, ce qui est logique puisque les coopératives d'habitation ont pour vocation première de construire des logements, et non de mettre à disposition des surfaces commerciales. Ce n'est que récemment que les coopératives se sont mises à intégrer d'autres formes d'utilisation telles que des crèches ou des magasins d'alimentation.

Plus d'un logement locatif sur quatre se trouve dans un bâtiment d'habitation avec usage annexe.

Nombre de logements par bâtiment

Le nombre de logements par immeuble est nettement plus bas dans les immeubles en propriété que dans les immeubles locatifs, et cela quel que soit le type d'espace considéré. Dans les grandes villes, ce sont les immeubles locatifs qui comptent le plus

de logements, 16 en moyenne; dans les autres types d'espace, ce sont les immeubles d'utilité publique.

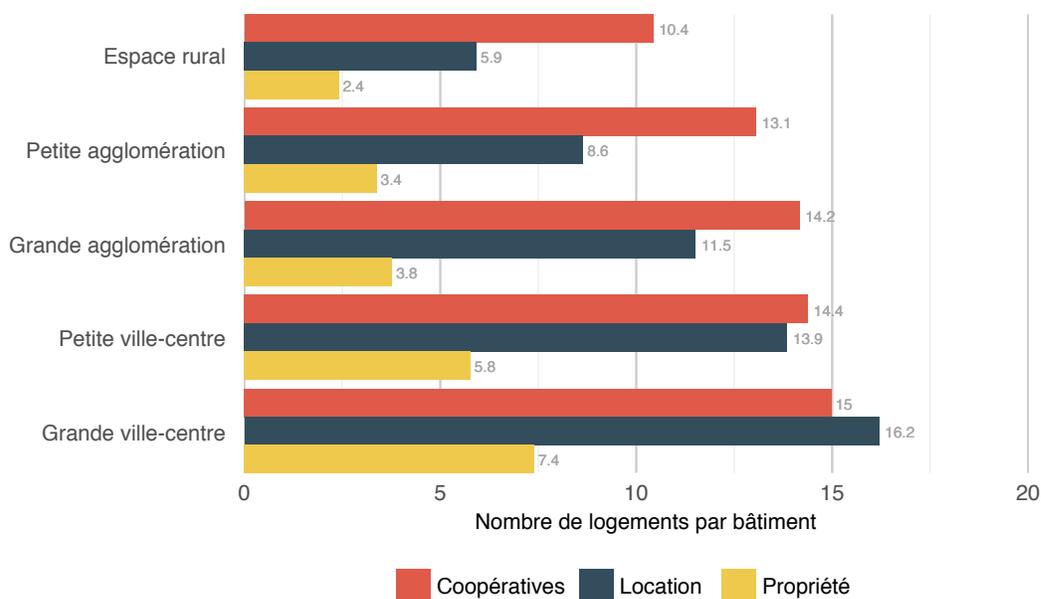


Figure 7 – Logements par immeuble selon le type d'espace et la forme d'occupation

Le nombre de logements locatifs et de logements en propriété par immeuble est environ trois fois plus élevé dans les villes que dans l'espace rural. Par contre, la différence est nettement moindre en ce qui concerne les logements coopératifs (facteur inférieur à 1,5). Il apparaît clairement que l'habitat en coopérative dépend nettement moins du type d'espace que les autres formes d'occupation: à la campagne aussi, les coopératives d'habitation construisent plutôt des immeubles de 10 logements en moyenne, et en milieu urbain, les bâtiments beaucoup plus grands restent rares.

Dans le cas des coopératives, le nombre de logements par immeuble varie peu selon que l'on se trouve à la ville ou à la campagne.

Bâtiments selon la période de construction

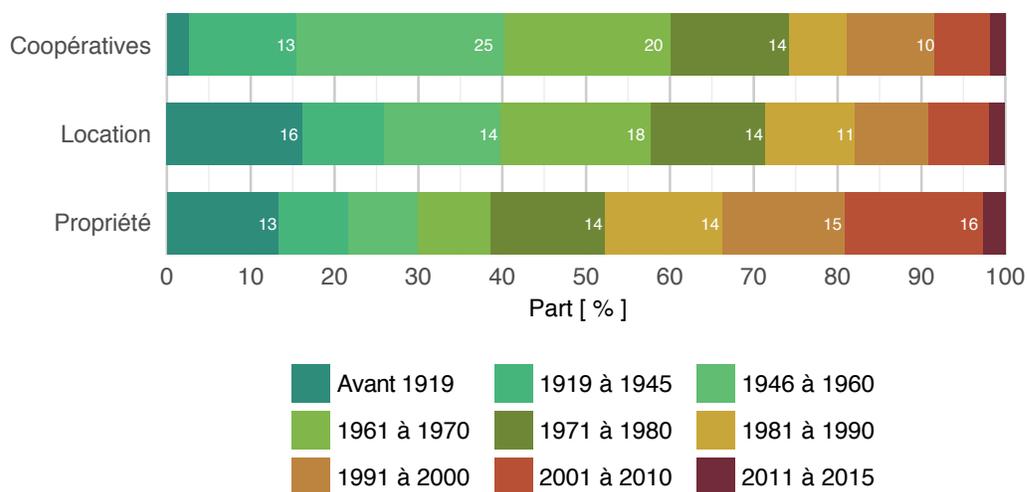


Figure 8 – Répartition des bâtiments selon la période de construction et la forme d'occupation

La figure 8 présente la période de construction des immeubles selon la forme d'occupation. L'activité de construction des coopératives d'habitation a atteint son apogée dans les années d'après-guerre jusqu'en 1960. Un autre cinquième du parc actuel de logements d'utilité publique a été construit dans les années 1960. Le tableau est différent pour ce qui est des logements en propriété, puisque près de la moitié des immeubles ont été construits après 1980, contre un quart seulement entre 1919 et 1970. L'accroissement de l'activité de construction dans ce secteur après 1970 est notamment à mettre en relation avec l'introduction, en 1965, de la propriété par étage dans le code civil, qui a permis à de plus larges milieux de la population d'accéder à la propriété. Enfin, 16% des logements locatifs ont été construits avant 1919. C'est pour cette forme d'occupation que la part de très vieux bâtiments est la plus élevée.

Les immeubles de l'après-guerre sont surreprésentés en ce qui concerne les coopératives.

Types de systèmes de chauffage

Les logements en propriété ont, avec 14%, la part des systèmes de chauffage utilisant des sources d'énergie renouvelable la plus élevée. Les coopératives d'habitation et les logements locatifs ont une part plus importante de systèmes à énergies fossiles. Il

convient de noter à cet égard que la part du gaz est plus élevée pour les logements en coopérative (28%), ce qui tend à relativiser quelque peu la part élevée des énergies fossiles pour cette forme d'occupation, vu que les chauffages à gaz émettent 35% de moins de CO₂ que les chauffages à mazout.

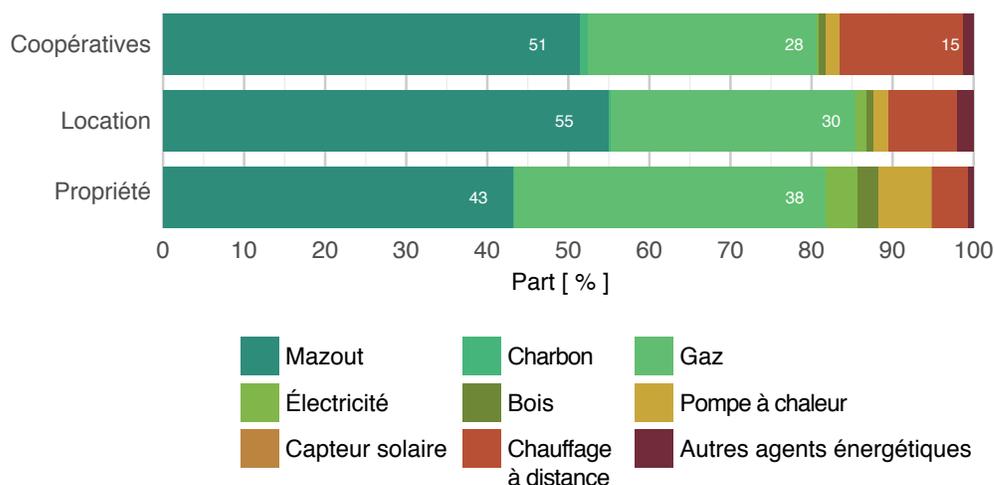


Figure 9 – Sources d'énergie des systèmes de chauffage selon la forme d'occupation

En ce qui concerne les sources d'énergie non conventionnelles, le chauffage à distance (15%) est prédominant dans les maisons d'habitation coopératives. Bien que le chauffage à distance soit répandu avant tout dans les grandes villes et que les coopératives y soient plus fréquentes, le type d'espace n'explique pas tout. Dans les grandes villes-centres, presque 18% des coopératives sont chauffées à distance, contre seulement 11% pour les immeubles locatifs. Dans les villes-centres, les logements coopératifs utilisent moins le gaz que ce n'est le cas pour les autres formes d'occupation. Par contre, dans les agglomérations et dans les zones rurales, son emploi par les coopératives est supérieure à la moyenne.

Typologie des logements et des ménages

Nombre de pièces par logement

Le nombre de pièces moyen par logement (3,25 pièces) est le même pour les logements coopératifs et les logements locatifs. Par contre, il est passablement plus élevé pour les logements en propriété (4,75 pièces).

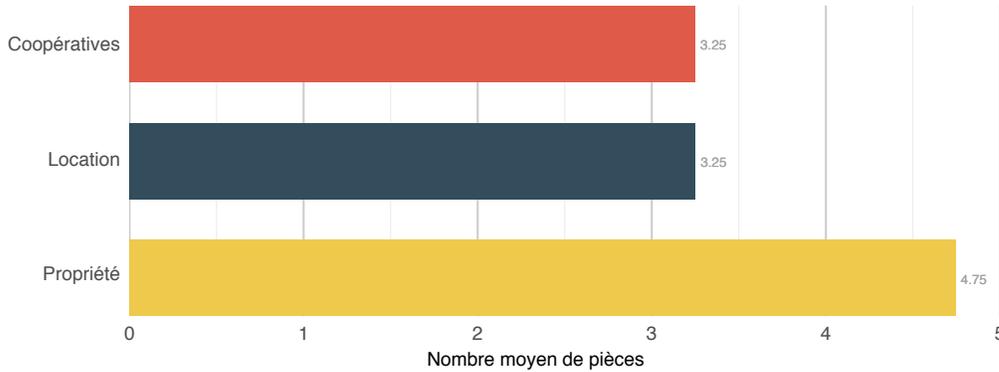


Figure 10 – Nombre de pièces moyen par logement selon la forme d'occupation

Près de 85% des logements en propriété comptent quatre pièces ou plus, contre seulement 40% environ pour les logements locatifs et les logements d'utilité publique. Toutefois, la proportion des 4 pièces est comparable pour toutes les formes d'occupation: la différence se fait au niveau des 5 pièces et plus, que l'on trouve avant tout dans le segment de la propriété. En moyenne, les logements locatifs et les logements coopératifs présentent le même nombre de pièces. Par contre, ils diffèrent quant à leur distribution. La construction de logements d'utilité publique privilégie les 3 et 4 pièces (39% et 34%, respectivement), tandis que l'éventail des logements locatifs est plus étendu avec, en particulier, une part plus importante de 1 et de 2 pièces.

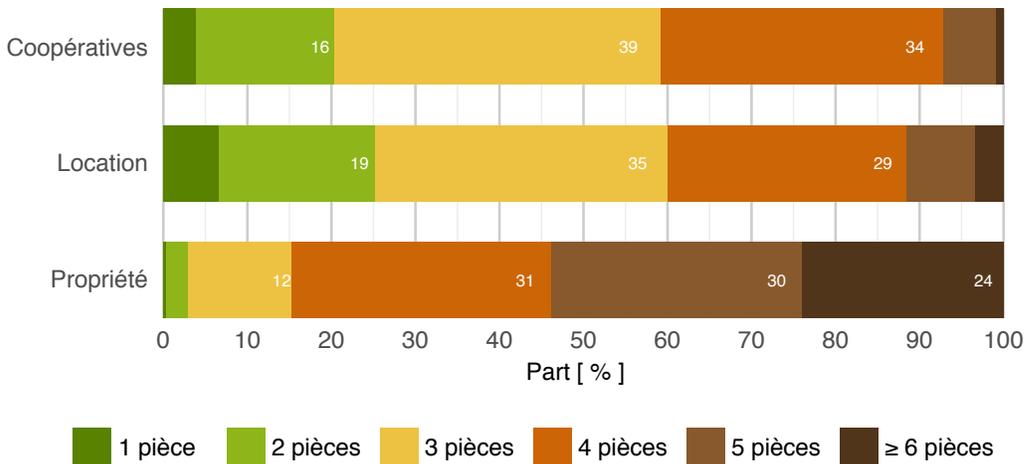


Figure 11 – Répartition en % des logements par nombre de pièces et selon la forme d'occupation

Surface du logement

S'il n'y a pas de différence entre les logements locatifs et les logements d'utilité publique en ce qui concerne le nombre de pièces moyen, les logements coopératifs, d'une surface moyenne d'un peu plus de 78 m², sont en moyenne 8 m² plus petits que les logements locatifs. En d'autres termes, la taille de leurs pièces est en moyenne plus petite que celle des logements locatifs. Les logements en propriété, par contre, occupent une surface bien plus importante (133 m² en moyenne).

En moyenne, les logements coopératifs sont 8 m² plus petits que les logements locatifs.

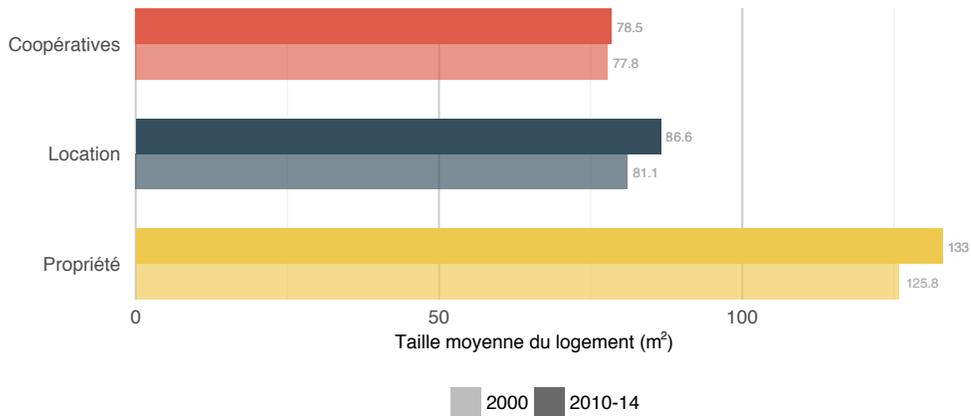


Figure 12 – Surface habitable moyenne en mètres carrés selon la forme d'occupation, en 2000 et en 2010-14

La comparaison par rapport à 2000 montre que la taille moyenne des logements a augmenté, quelle que soit la forme d'occupation considérée: l'augmentation est minime pour les logements coopératifs (de 77,8 m² à 78,5 m²), un peu plus marquée pour les logements locatifs (+ 5,5 m²), et encore plus forte pour les logements en propriété (+ 7,2 m² en moyenne en 2014 par rapport à 2000).

Influence du type d'espace sur la taille du logement

L'analyse de la taille des logements selon le type d'espace montre que les logements les plus grands, en moyenne, se trouvent à la campagne, où la surface moyenne approche les 114 m². Dans les grandes villes-centres, elle est de seulement 83,3 m². Conformément à ce que l'on pouvait attendre, la taille moyenne du logement est d'autant plus réduite que la densité du bâti est élevée.

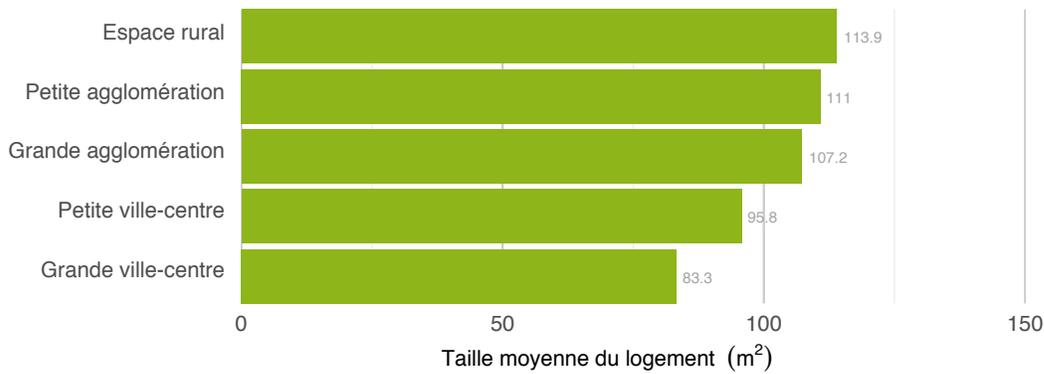


Figure 13 – Surface moyenne en mètres carrés selon le type d'espace

Lorsque l'on considère séparément les différentes formes d'occupation (cf. figure 14), le contraste ville-campagne est bien moins marqué que lorsque l'on procède à une comparaison toutes formes confondues. Cela montre que la différence de taille des logements est due en grande partie à la distribution différente des formes d'occupation dans les types d'espace. Pour tous les types d'espace, les logements en propriété sont caractérisés par des surfaces bien plus grandes que les autres formes d'occupation, mais leur proportion est bien plus petite en ville.

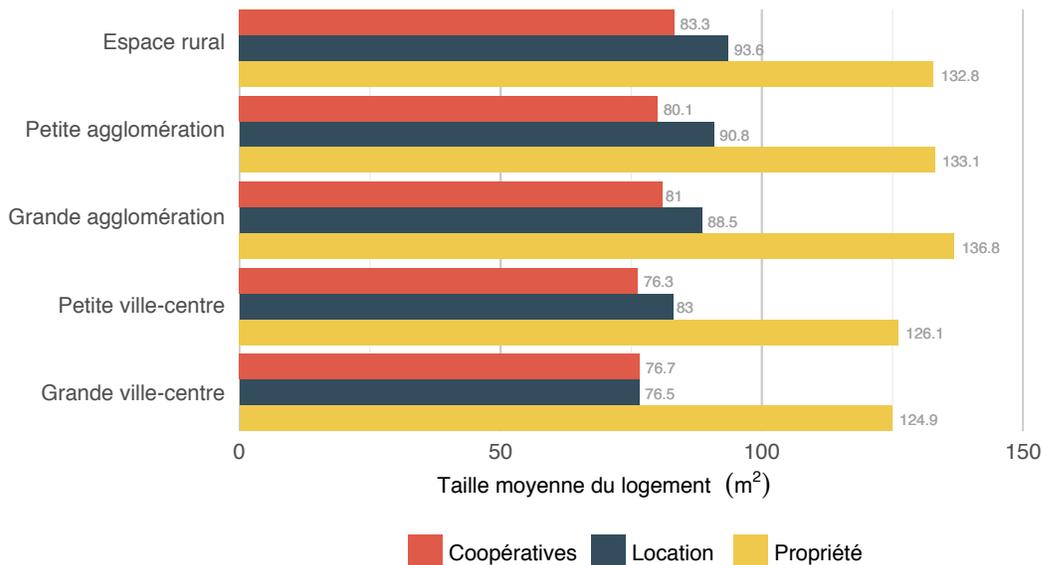


Figure 14 – Surface moyenne des logements selon la forme d'occupation et le type d'espace

Fait intéressant, ce n'est pas dans les zones rurales que la taille des logements en propriété est la plus grande, mais dans les grandes agglomérations. Dans ce type d'espace, le segment de la propriété est caractérisé en grande partie par des propriétaires qui, malgré la cherté du sol, ont de toute évidence les moyens de s'offrir des logements spacieux. La différence de surface ville-campagne est la plus marquée pour les logements locatifs. En moyenne, dans les zones rurales, ils disposent de 12% de surface en plus que les logements coopératifs, alors qu'il n'y a pratiquement pas de différence entre ces deux formes d'occupation dans les villes-centres des grandes agglomérations. Une fois de plus, on constate donc que, par rapport aux autres formes d'occupation, la configuration des logements coopératifs est moins sensible à l'emplacement.

Dans les grandes villes-centres, les logements locatifs et les logements coopératifs ont la même taille.

Taille et composition des ménages

En Suisse, le nombre moyen de personnes occupant un logement s'élève à 2,2. La taille des ménages est différente selon que l'on se trouve à la ville ou à la campagne. Dans les zones rurales, la moyenne s'élève à 2,4 personnes, tandis qu'elle est seulement de 1,9 dans les villes-centres des grandes agglomérations.

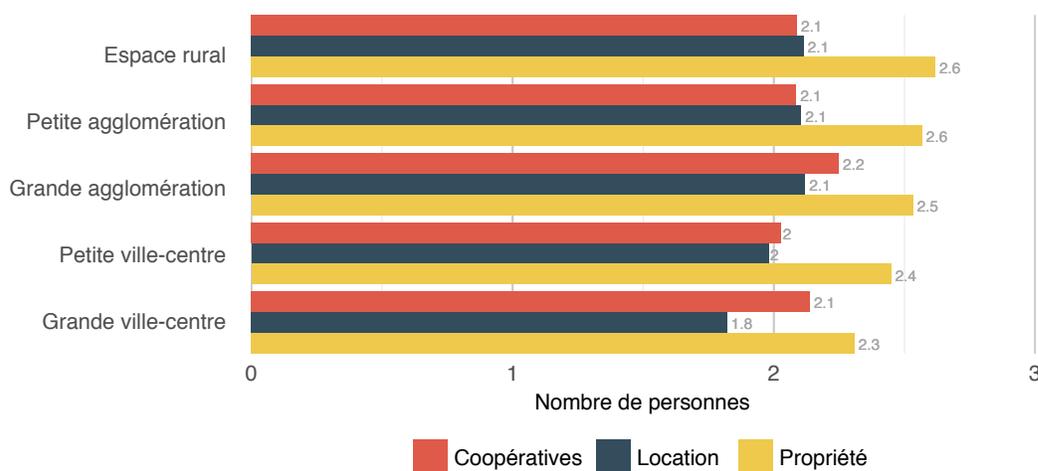


Figure 15 – Nombre de personnes par ménage selon le type d'espace et la forme d'occupation

Comme le montre la figure 15, la taille du ménage varie également compte tenu de la forme d'occupation. Pour tous les types d'espace considérés, les ménages vivant dans

un logement en propriété compte davantage de personnes que ceux des logements locatifs et des logements coopératifs, et c'est dans les zones rurales, où prédominent les maisons individuelles occupées par des familles, que le phénomène est le plus marqué. Dans les espaces urbains par contre, le lien entre la propriété du logement et le ménage de type familial est moins fort. C'est dans les logements locatifs des grandes villes-centres que l'on trouve les plus petits ménages, avec 1,8 personne en moyenne (seule valeur inférieure à 2). Il convient de remarquer que la taille moyenne des ménages des logements coopératifs dans les zones rurales est même un peu plus petite que dans les grandes villes-centres. Cela s'explique par leur rôle sur le marché du logement: dans les grandes villes, l'offre des coopératives d'habitation s'adresse en premier lieu aux familles, tandis que ce groupe de population a davantage les moyens d'accéder à la propriété dans les espaces ruraux. À la campagne, ce sont ainsi plutôt des personnes âgées et seules qui vivent dans des logements coopératifs.

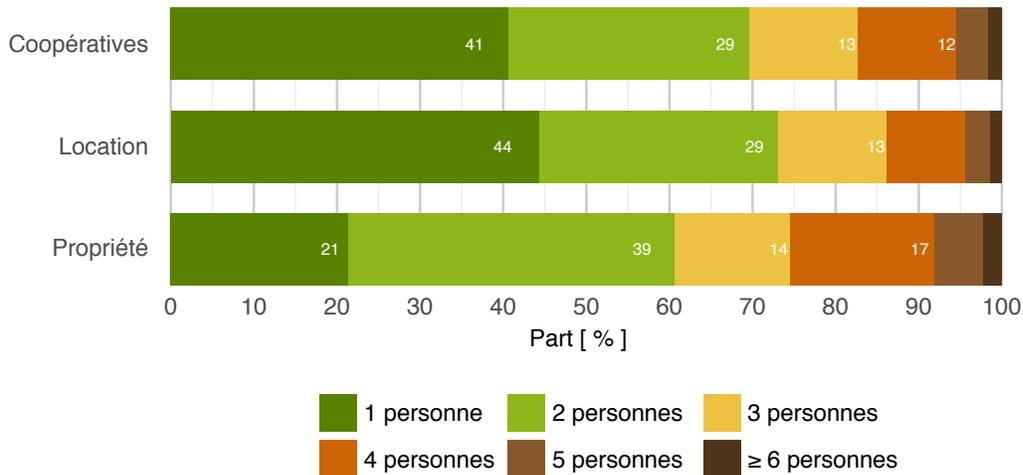


Figure 16 – Taille des ménages selon la forme d'occupation

Même si les ménages familiaux occupent fréquemment des logements en propriété, 60% de ces derniers sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes. Il convient de tenir compte du fait que pour ce calcul, un ménage d'une personne a en l'occurrence autant de poids qu'un ménage de quatre personnes, même si ce dernier compte quatre fois plus d'individus. Phénomène frappant, les petits ménages se composent avant tout de deux personnes pour les logements en propriété, et d'une personne pour les logements locatifs et les logements coopératifs. Ici encore, il ne faut pas oublier à quoi l'on se réfère: si l'on prend en considération le nombre de personnes,

Les logements en propriété comptent moitié moins de ménages d'une personne.

et non le nombre de ménages, on constate que pour les trois formes d'occupation, davantage de personnes vivent dans des ménages de deux personnes que dans des ménages d'une personne.

Densité d'utilisation et consommation de terrain

Selon la loi sur l'aménagement du territoire, l'utilisation mesurée du sol est un des objectifs essentiels du développement territorial. Le défi est difficile à relever en raison d'un besoin croissant en surface de la part de la population et de l'augmentation de cette dernière. Pour atteindre cet objectif, il faut d'une part densifier le milieu bâti (en particulier dans les centres), et d'autre part réduire la consommation de surface habitable par personne.

Les sections ci-après examinent les besoins des trois formes d'occupation en termes d'espace. En plus de l'indicateur usuel de la surface habitable par personne, elles s'appuient sur l'indicateur relatif à la surface bâtie par personne. Ce dernier tient compte, en plus de la surface habitable, du nombre d'étages d'un bâtiment. Il correspond à la surface au sol utilisée par chaque personne résidant dans un immeuble donné (espace net, sans les espaces extérieurs). La surface bâtie par personne est l'indicateur déterminant pour examiner la consommation de terrain et l'imperméabilisation des sols.

La surface bâtie par personne est déterminante pour la consommation de terrain.

Surface habitable par personne

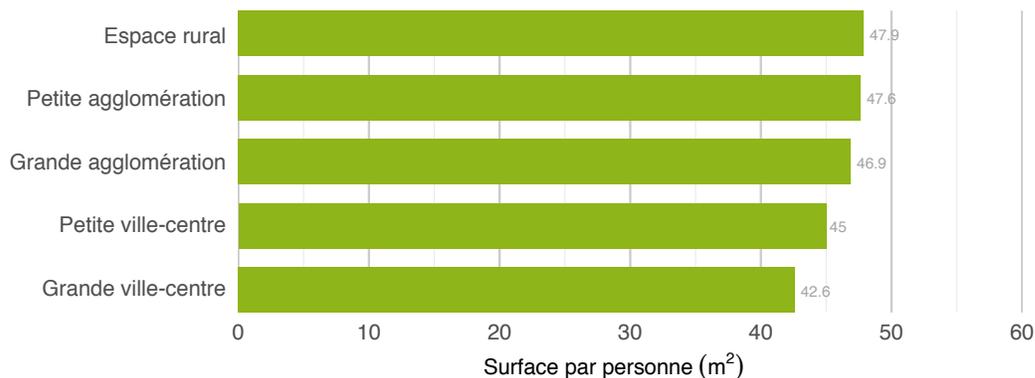


Figure 17 – Surface habitable par personne selon le type d'espace

La surface habitable par personne est la plus élevée dans l'espace rural, avec en moyenne 47,9 m², et la plus petite dans les grandes villes-centres, avec en moyenne 42,6 m². La consommation de surface habitable par personne dans les grandes villes-centres correspond à 88% de celle de l'espace rural. Le clivage ville-campagne est ainsi moins prononcé que pour ce qui est de la taille des logements. Il ressort en effet de la figure 13 que la surface habitable totale des logements urbains n'équivaut qu'à 73% de celle des logements ruraux. Cet écart plus important ne tient pas uniquement à une surface habitable par personne plus petite en ville, mais aussi à des ménages comptant en moyenne moins de personnes. Des ménages et une surface habitable par personne plus petits impliquent que les logements en ville sont en moyenne nettement moins grands que ceux de l'espace rural. Toutefois, la petite taille des ménages en ville pourrait augmenter la consommation de surface habitable: un ménage plus petit signifie qu'une même surface habitable est utilisée par moins de personnes. Par exemple, deux personnes habitant dans deux logements distincts utilisent en général plus de surface habitable que si elles habitaient ensemble. Le faible niveau de consommation de surface par personne dans les grandes villes ne va donc pas de soi, malgré le fait que les ménages y soient plus petits.

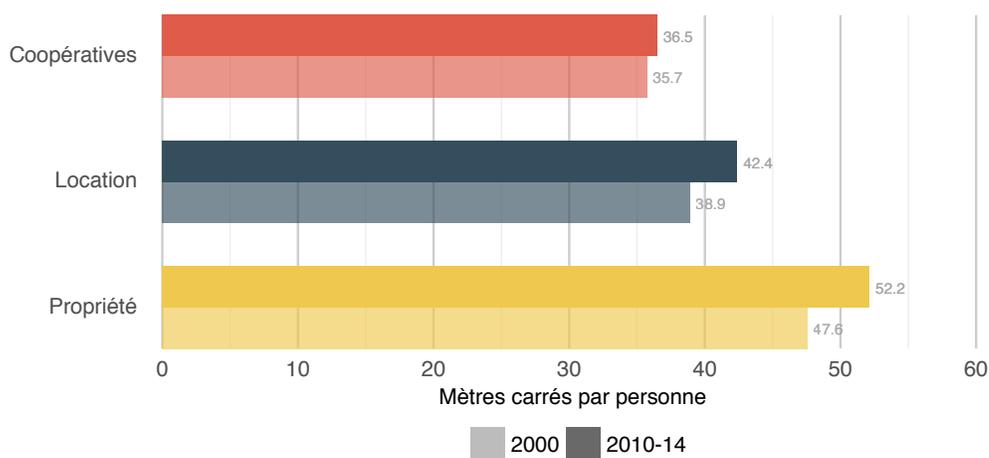


Figure 18 – Surface habitable par personne, par forme d'occupation en 2000 et en 2010-14

La consommation de surface habitable par personne dépend davantage de la forme d'occupation que du type d'espace. Ainsi, elle n'est que de 36,5 m² par personne dans les logements d'utilité publique, alors qu'elle est légèrement plus élevée dans les logements locatifs (42,4 m²), et nettement plus élevée dans les logements en propriété (52,2 m²). Il ressort de la comparaison avec l'an 2000

Les Coopératives affichent la plus faible hausse de la surface habitable par personne.

que les différences de consommation de surface habitable par personne entre les trois formes d'occupation se sont accrues au cours des dernières années. La consommation a certes augmenté pour les trois, mais elle n'a progressé que de 0,8 m² dans les logements d'utilité publique, contre 3,5 m² dans les logements locatifs et 4,6 m² dans les logements en propriété.

Taille du ménage par rapport à la taille du logement

La consommation de surface habitable peut être déterminée autrement que par habitant. Le nombre de personnes habitant dans des logements de tailles différentes peut également livrer des informations intéressantes. Ainsi, les logements de 60 à 79 m² accueillent en moyenne 1,9 personne. La figure 19 montre la taille du ménage (donc le nombre de personnes) en fonction de la forme d'occupation et de la taille du logement. Il apparaît que les logements plus grands sont en général occupés par un plus grand nombre de personnes, et ce dans les trois formes d'occupation, ce qui semble logique. Cependant, le nombre de personnes n'augmente pas proportionnellement à la surface. Le passage d'un appartement de 70 m² à un appartement de 140 m² n'entraîne en moyenne qu'une augmentation de 50% du nombre de personnes.

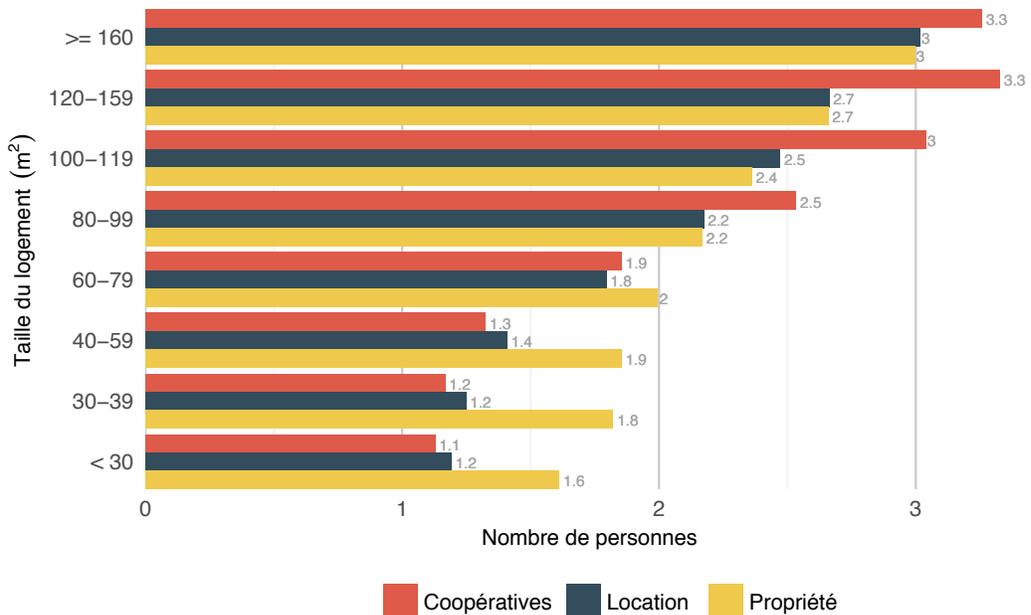


Figure 19 – Taille des ménages en fonction de la taille du logement et de la forme d'occupation

La surface habitable par personne dans les logements en propriété est près de 25% plus grande que dans les logements locatifs. Il est d'autant plus remarquable de constater que, pour presque toutes les tailles de logement, le nombre d'habitants dans les logements en propriété n'est pas inférieur, mais équivalent voire supérieur au nombre d'habitants d'un logement locatif de taille similaire (cf. figure 19). Cela est particulièrement marquant pour les logements de très petite taille, inférieure à 60 m². Dans ce cas, le nombre moyen d'habitants dans les logements en propriété est un tiers plus élevé que le nombre d'habitants dans les logements locatifs et les logements d'utilité publique. Comment expliquer ce rapport qui, à première vue, paraît contradictoire? La consommation de surface habitable plus grande que l'on observe dans les logements en propriété par rapport aux logements coopératifs ou locatifs n'est manifestement pas due à des ménages plus petits, mais au fait que le nombre de grands logements en propriété est supérieur à la moyenne et que les petits logements sont rares. La taille des ménages dans les grands logements en propriété est certes analogue à celle des logements locatifs de même taille, mais ces grands logements sont plutôt sous-occupés par rapport aux petits logements. Par conséquent, la consommation de surface habitable supérieure à la moyenne dans les grands logements est principalement due à la construction en grand nombre de ce type de logements.

Le constat selon lequel les grands logements sont sous-occupés s'applique moins aux logements en coopérative. C'est dans ce segment que la taille du ménage augmente le plus fortement avec la taille du logement, ce qui signifie que le nombre d'occupants est élastique à la taille du logement. Les grands logements en coopérative de plus de 80 m², notamment, accueillent plus d'habitants que les logements locatifs et en propriété de même taille. Il apparaît donc que les prescriptions d'occupation instaurées pour les logements d'utilité publique et, le cas échéant, l'octroi ciblé de grands logements à des familles atteignent leur but.

Les prescriptions d'occupation instaurées pour les logements en coopérative atteignent leur but.

Comparés aux autres formes d'occupation, les logements en coopérative sont relativement peu influencés par le type d'espace où ils se trouvent. Les bâtiments d'utilité publique situés dans les zones rurales ont une structure de construction et de logement analogue à celle des bâtiments des grandes villes. En d'autres termes, l'offre de logements en coopérative est faiblement élastique aux critères géographiques. En revanche, on constate une forte élasticité de la taille des ménages des logements en coopérative par rapport à la taille des logements, c'est-à-dire que le nombre d'occupants augmente à mesure que la taille du logement augmente. C'est notamment vrai pour les grands logements d'utilité publique, dont le taux d'occupation est plus fort que celui des grands logements locatifs ou en propriété.

Consommation de terrain par habitant

Lorsqu'il est question du mitage du territoire et de la consommation du sol, l'indicateur pertinent n'est pas tant la consommation de surface habitable par personne, mais la surface bâtie utilisée par chaque habitant. La surface bâtie d'un immeuble n'est pas recensée dans la statistique des bâtiments, mais elle peut être calculée indirectement. Elle résulte de la surface totale des logements et du nombre d'étages d'un bâtiment. Pour obtenir la surface nette bâtie, il suffit d'additionner la surface de tous les logements d'un bâtiment et de diviser le résultat par le nombre d'étages. Ce nombre peut ensuite être divisé par le nombre d'habitants du bâtiment pour obtenir la surface bâtie nette par personne. Dans ce calcul, on considère uniquement la surface du bâtiment allouée à l'habitation. Avec la méthode décrite ci-dessus, la consommation de terrain nette par habitant s'élève à 16,2 m² pour la période sous revue (2010 à 2014).

La consommation de sol la plus faible est attribuée aux habitants de maisons à plusieurs logements, avec une consommation de terrain de 11,6 m². Cette valeur est légèrement plus élevée pour les maisons à plusieurs logements avec utilisation annexe (12,1 m²), même si l'on ne considère que la surface au sol du bâtiment qui est effectivement utilisée comme logement. La plus forte consommation de terrain par personne s'observe pour les habitants de maisons individuelles, avec une moyenne de 26,5 m² par personne.

La consommation de terrain par habitant dans les logements en coopérative équivaut à 75% de celle des logements locatifs.

Les différences de consommation de terrain sont importantes entre les trois formes d'occupation. La consommation est la plus faible dans les logements en coopérative, avec 8,9 m² par personne, ces logements n'utilisant que 75% de la surface requise par les logements locatifs (11,9 m²) et que 40% de la surface utilisée par les logements en propriété (22 m²). Même si les logements d'utilité publique se soustraient jusqu'à un certain point à la logique du marché, la densité d'utilisation est, dans l'ensemble, clairement supérieure à celle des deux autres formes d'occupation.

Même si l'étude est réalisée en distinguant les maisons individuelles des maisons à plusieurs logements, on observe des différences notables entre les trois formes d'occupation. Il ressort de la figure 20 que la consommation de sol des maisons individuelles coopératives s'écarte encore plus fortement de celle des autres maisons individuelles que dans l'évaluation globale. Par rapport aux propriétaires de maisons individuelles, les habitants de maisons individuelles d'utilité publique consomment moins de la moitié de la surface au sol (12 m²). Cette grande différence tient au fait que les maisons individuelles d'utilité publique sont en général construites sous forme de maisons mitoyennes compactes. Il reste que seule une petite minorité des logements d'utilité publique sont des maisons individuelles.

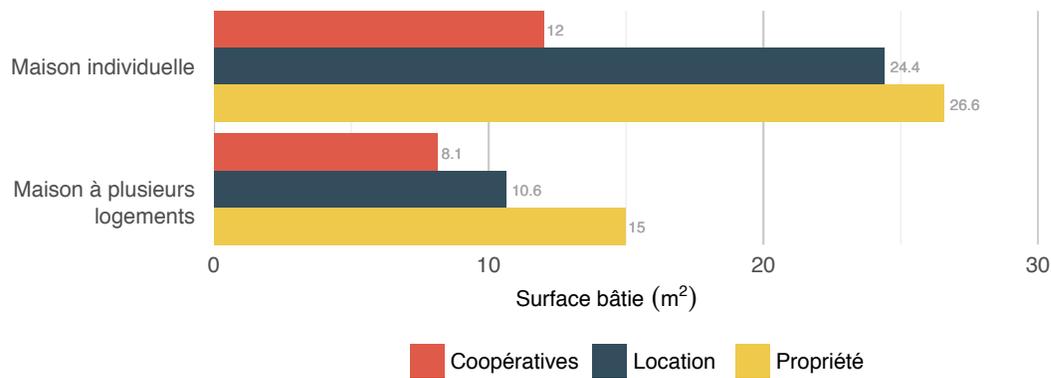


Figure 20 – Surface bâtie par personne, en fonction du type de bâtiment et de la forme d’occupation

Les logements en propriété situés dans des maisons à plusieurs logements affichent une consommation de terrain par personne nettement inférieure à celle des maisons individuelles. Il est cependant intéressant de relever que cette consommation (15 m²) reste largement supérieure à celle des maisons individuelles d’utilité publique. Même si l’on ne compare que les maisons à plusieurs logements, il apparaît que les logements en coopérative affichent clairement la consommation de terrain par personne la plus faible parmi les trois formes d’occupation: celle-ci ne représente que 76% de la consommation des logements locatifs et 54% de la consommation des logements en propriété.

Consommation de terrain selon le type d’espace

Les logements coopératifs sont nettement plus nombreux en ville que dans les zones rurales et dans les agglomérations. La concentration de logements d’utilité publique dans l’espace urbain est intéressante dans la mesure où la consommation de surface au sol dans les régions densément bâties est plus petite pour les trois formes d’occupation. On peut donc se demander si la faible consommation de sol des logements en coopérative est principalement due à leur situation, ou s’il s’agit d’une caractéristique de cette forme d’occupation.

La ventilation de la consommation de terrain par forme d’occupation et type d’espace montre que les logements en coopérative affichent partout la plus faible consommation. La forme d’occupation a donc un impact direct. Celui-ci est particulièrement visible dans les zones rurales, où la consommation de sol des logements d’utilité publique est inférieure d’un tiers à celle des logements locatifs. Cette consommation modérée ne pèse toutefois pas lourd dans la balance, étant donné qu’il existe très peu de

logements en coopérative dans les zones rurales. Fait caractéristique des logements d'utilité publique, leur structure change très peu selon le type d'espace par rapport aux autres formes d'occupation. Par conséquent, la variation de la consommation de terrain dans les logements coopératifs est la plus faible parmi les trois formes d'occupation, et se situe entre 10,8 m² (espace rural) et 7,1 m² (grande ville-centre).

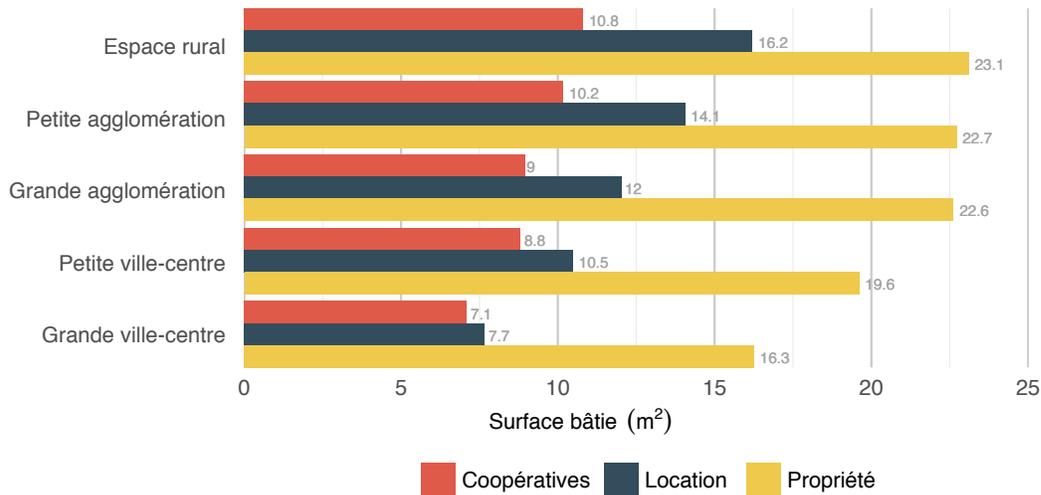


Figure 21 – Consommation de terrain par personne, en fonction du type d'espace et de la forme d'occupation

C'est pour les logements locatifs que la consommation de terrain dépend le plus fortement du type d'espace, avec une fourchette comprise entre 16,2 m² (zone rurale) et 7,7 m² (grandes villes-centres). Dans les zones qui connaissent une forte pression sur les coûts, la consommation de terrain des logements locatifs atteint presque le faible niveau de consommation des logements en coopérative.

Toutefois, même dans les grandes villes-centres, leur consommation reste supérieure de 8% à celle des logements d'utilité publique. Cet écart s'explique principalement par le taux d'occupation un peu plus faible des logements locatifs par rapport aux logements en coopérative, les premiers étant souvent occupés par des ménages d'une personne.

La comparaison directe des bâtiments accueillant des logements locatifs et des bâtiments comprenant des logements d'utilité publique dans un type d'espace donné (cellule de 1 km²) montre que la consommation de sol des personnes habitant dans des logements en coopérative n'est que légèrement inférieure à la consommation moyenne des personnes en logements locatifs. Dans les zones urbaines, où se trouvent

Le plus grand écart dans la consommation de terrain s'observe en dehors des centres urbains.

actuellement la plupart des logements d'utilité publique, les logements locatifs sont construits de manière tout aussi compacte et économe en sol.

Comme nous l'avons mentionné plus haut, la consommation de terrain des quelques rares logements en coopérative qui se trouvent en dehors des centres urbains est particulièrement basse par rapport aux autres formes d'occupation situées dans la même zone. Il apparaît donc que l'utilisation efficace du sol propre aux logements en coopérative ne tient pas principalement à la pression des coûts, mais traduit une certaine manière de concevoir l'habitat. C'est pourquoi elle reste parcimonieuse même dans les régions où le prix du sol est bas. On peut par conséquent conclure qu'une hausse du nombre de logements coopératifs en dehors des centres urbains pourrait contribuer à une utilisation plus rationnelle de la ressource «sol». Cette conclusion présuppose toutefois l'existence d'une demande pour cette forme d'occupation dans les zones concernées.

Les présents calculs concernent la comparaison directe des logements et des bâtiments selon les trois formes d'occupation considérées. Toutefois, le sol n'accueille pas uniquement des immeubles d'habitation, il est également occupé par d'autres types de bâtiments et, notamment, des surfaces de transport. Les personnes nécessitant la plus petite surface de transport sont celles qui vivent dans les centres, qui utilisent les transports publics et qui couvrent des petites distances. C'est particulièrement le cas dans les espaces urbains, où se situent actuellement la majorité des logements en coopérative. Il ressort toutefois de l'analyse que, dans les espaces urbains, l'utilisation des ressources par les logements locatifs est presque aussi parcimonieuse que celle des logements d'utilité publique. Cela signifie que, dans les zones urbaines, l'utilisation rationnelle des ressources n'est pas un argument de poids pour favoriser les logements coopératifs par rapport aux logements locatifs. C'est par contre le cas en dehors de ces zones.

Dans les centres urbains, la consommation de sol des logements locatifs n'est que légèrement supérieure à celle des logements en coopérative.

Partie 2: Comparaison des loyers

La présente partie de l'étude porte sur les loyers. L'analyse se concentre uniquement sur les différences de loyer entre les logements locatifs conventionnels et les logements d'utilité publique. Elle ne tient pas compte des frais de logement en propriété, étant donné que ceux-ci ne sont pas recensés dans le relevé structurel et qu'ils ne peuvent donc pas faire l'objet d'une comparaison systématique.

Les loyers des logements en coopérative sont-ils vraiment meilleur marché que ceux des logements locatifs? Comment les loyers ont-ils évolué au fil du temps? Les logements d'utilité publique contribuent-ils à freiner la hausse des loyers, ou les éventuels écarts ont-ils perdu de leur importance? Voilà les questions auxquelles l'analyse ci-après tente de répondre. Pour ce faire, elle se basera sur les loyers nets d'un trois pièces en fonction du type d'espace, de la région linguistique et de manière générale. Le prix au mètre carré est également classifié par type d'espace. Étant donné que les logements en coopérative et les logements locatifs ne sont pas répartis uniformément dans les différentes zones, la présente étude considère l'environnement immédiat d'un logement pour calculer l'effet modérateur régional des logements en coopérative sur l'évolution des loyers. Enfin, elle compare les nouvelles constructions entre elles.

Prix des logements et de la surface habitable

Tant pour les logements locatifs mis sur le marché dans un but lucratif que pour les logements d'utilité publique, il existe une forte corrélation entre le montant du loyer et le nombre de pièces. Entre les deux formes d'occupation, on observe le plus grand écart dans le loyer mensuel pour les trois pièces (+16,5%) et les quatre pièces (+15,5%), sachant que la majorité des logements locatifs entrent dans ces catégories.

Selon les données du relevé structurel cumulé pour les années 2010 à 2014, le loyer net moyen d'un trois pièces se monte à 1251 francs par mois. Le loyer mensuel moyen des logements locatifs conventionnels s'élève à 1265 francs; il est ainsi 16,5% plus cher que celui des logements en coopérative, où il est de 1086 francs. Les logements de trois pièces constituent le type rencontré le plus fréquemment dans le parc de logements locatifs et de logements en coopérative.

Les logements locatifs de trois pièces sont en moyenne 16,5% plus chers que les logements d'utilité publique de la même catégorie.

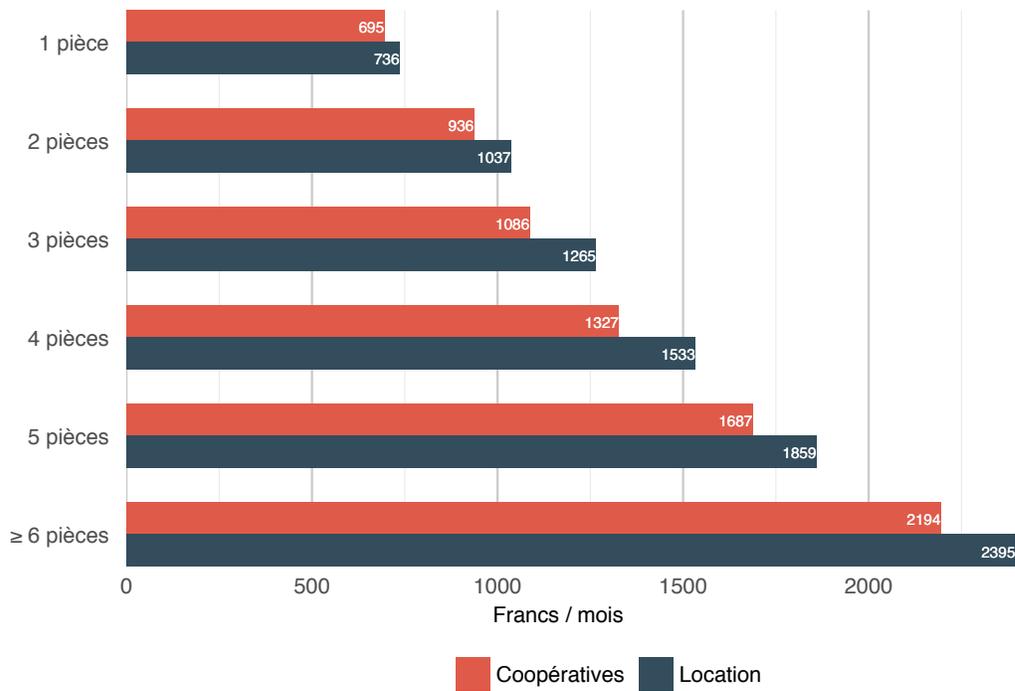


Figure 22 – Loyers mensuels nets par nombre de pièces, selon la forme d'occupation

Différences régionales

La figure 23 montre le loyer net moyen d'un trois pièces en fonction de la région linguistique où il se trouve. Le loyer le plus cher s'observe en Suisse alémanique, suivie de la Suisse romande et du Tessin. En raison du petit nombre de cas, il n'est pas possible d'évaluer les loyers dans la région romanche. Dans toutes les régions, les loyers des logements en coopérative sont inférieurs à ceux des logements locatifs conventionnels. L'écart est un peu plus prononcé en Suisse romande (20%) qu'en Suisse alémanique et au Tessin (17% dans les deux cas).

Le loyer moyen d'un trois pièces varie en fonction du type d'espace. La comparaison entre les logements en coopérative et les logements locatifs conventionnels montre que les premiers sont moins chers que les seconds, indépendamment du type d'espace. La plus petite différence s'observe dans les zones rurales, où le niveau des loyers des logements locatifs ne se situe que 2% au-dessus des logements d'utilité publique. Dans les grandes agglomérations, la différence est de 17,5%, et dans leurs villes-centres, de 26%. Cette observation est importante dans la mesure où le plus grand nombre des logements en coopérative se trouvent dans les villes-centres.

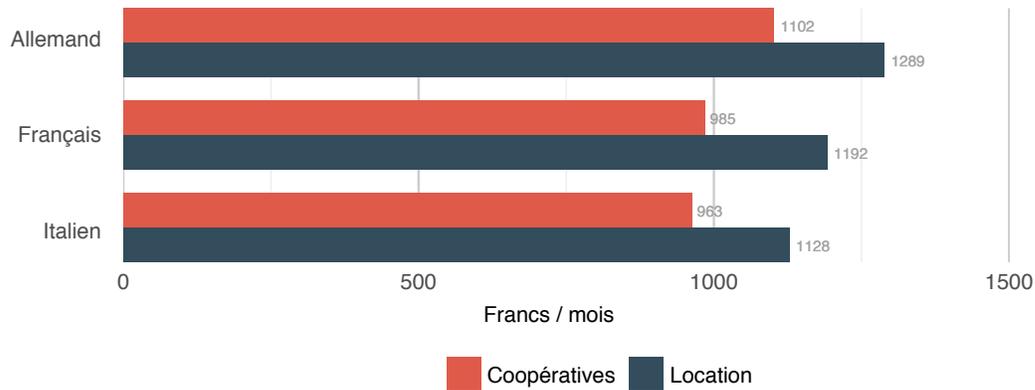


Figure 23 – Loyer mensuel net d'un trois pièces en fonction de la région linguistique et de la forme d'occupation

L'analyse des loyers corrobore les constats précédents: elle montre que les logements en coopérative sont moins dépendants de la situation que les autres formes d'occupation. Les loyers des logements locatifs conventionnels varient beaucoup plus fortement en fonction du type d'espace que ceux des logements coopératifs. Le tableau n'est toutefois pas le même que pour la structure des logements.

Les loyers des logements locatifs sont élevés principalement dans les grandes agglomérations et leurs villes-centres, tandis qu'ils sont plus bas dans les autres types d'espace. Les logements locatifs de trois pièces les plus chers se trouvent dans les grandes villes-centres, alors que les logements d'utilité publique les plus chers se trouvent dans les grandes agglomérations. Dans ces dernières, le loyer d'un logement coopératif de trois pièces est 60 francs plus cher que le loyer d'un logement analogue situé dans une grande ville-centre.

La plus grande différence de prix entre les logements locatifs et les logements en coopérative s'observe dans les grandes villes.

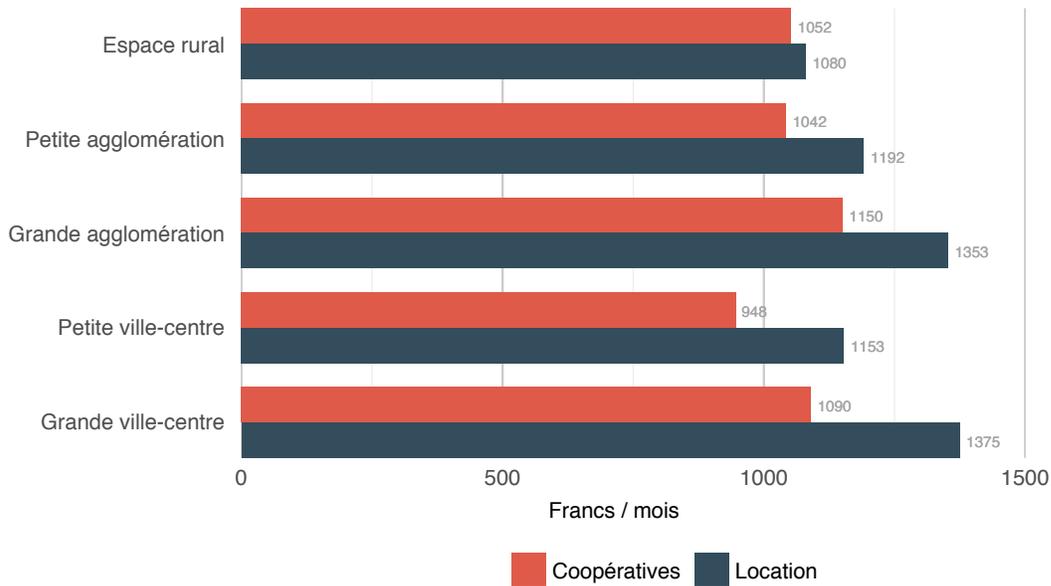


Figure 24 – Loyer mensuel net d'un trois pièces selon le type d'espace et la forme d'occupation

Loyers nets au mètre carré de surface habitable

Le rapport entre les loyers des différentes formes d'occupation est semblable si l'on considère la surface habitable plutôt que le nombre de pièces. L'analyse en fonction du prix au mètre carré permet de comparer directement les logements entre eux, indépendamment de leur taille et de leur structure.

Le loyer mensuel moyen au mètre carré de surface habitable est de 15,50 fr./m² pour les logements d'utilité publique, alors qu'il est de 17,20 fr./m² pour les logements locatifs conventionnels. Le prix au mètre carré dans les logements locatifs est ainsi supérieur de 1 fr. 70 à celui des logements d'utilité publique, soit 11%. Cet écart est moins important que l'écart constaté lors de la comparaison des trois ou quatre pièces par forme d'occupation (respectivement 16,5% et 15,5%). Ce constat montre que les loyers moins élevés des logements en coopérative s'expliquent en partie par le fait que les pièces y sont en moyenne plus petites que dans les logements locatifs.

Les loyers moins élevés des logements en coopérative s'expliquent notamment par des pièces plus petites par rapport aux logements locatifs.

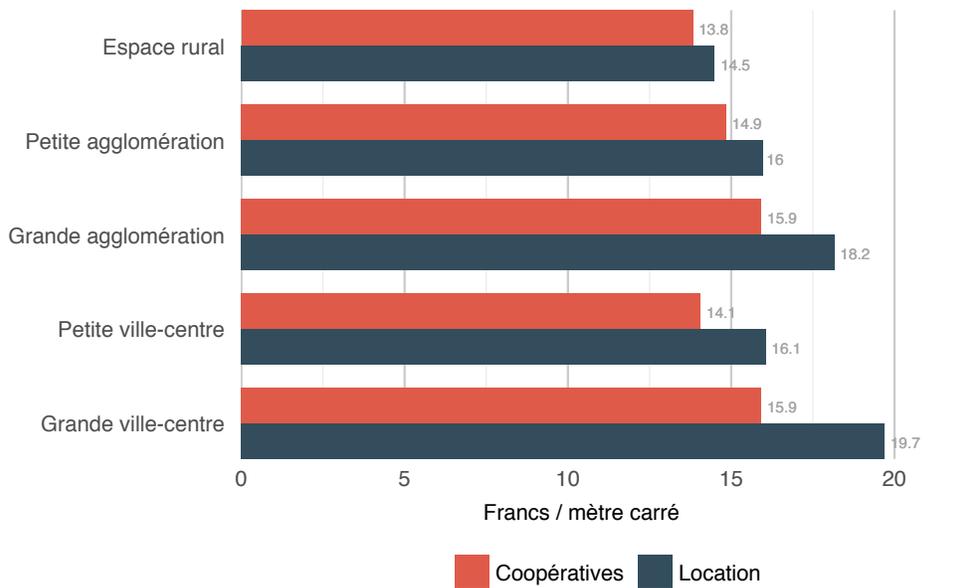


Figure 25 – Loyers mensuels nets au mètre carré de surface habitable en fonction du type d'espace et de la forme d'occupation

On observe également des différences considérables en fonction du type d'espace si l'on considère le prix au mètre carré. Le loyer au mètre carré des logements locatifs n'est que 4% plus cher que celui des logements en coopérative dans les zones rurales, alors que la différence est nettement plus importante dans les centres. Le prix au mètre carré des logements locatifs est supérieur d'un peu plus de 14% à celui des logements d'utilité publique dans les grandes agglomérations et les petites villes-centres, et même de 24% dans les grandes agglomérations. Le prix moyen au mètre carré dans les logements locatifs situés dans les centres s'élève à près de 20 francs, alors qu'il est inférieur à 16 francs pour les logements coopératifs et n'est ainsi pas nettement plus cher que le prix pratiqué dans les zones périphériques. Cette comparaison simple montre déjà que les logements d'utilité publique sont considérablement meilleur marché que les logements locatifs, en particulier dans les emplacements prisés des centres.

Comparaison entre les zones chères et les zones bon marché

L'hypothèse selon laquelle les logements d'utilité publique sont meilleur marché que les logements locatifs notamment dans les régions connaissant des prix élevés peut être vérifiée directement. À cet effet, on quadrille la Suisse selon une grille au kilomètre carré. Pour chaque cellule ainsi obtenue, on calcule le loyer moyen. Les cellules sont ainsi classées en fonction de leur niveau de prix. Le tableau ci-dessous présente les

quatre catégories de prix et leurs limites de prix moyen au mètre carré. Les limites de catégories représentent le quartile inférieur (25%), le quartile supérieur (75%) et la médiane.

Table 3 – Catégories d'emplacement et prix au mètre carré

Catégorie	CHF / m ²
Très bas	<14,9
Bas	14,9 - 16,8
Élevé	16,8 - 18,8
Très élevé	>18,8

Chaque logement peut ainsi être classé dans l'une des quatre catégories d'emplacement. Il ressort de la figure 26 que l'écart de prix entre les logements en coopérative et les logements locatifs conventionnels est particulièrement marqué dans les zones où les loyers sont très élevés (quartile supérieur). Dans ces zones, le loyer au mètre carré pour un logement locatif conventionnel est de 21 fr. 30, contre «seulement» 17 francs pour un logement d'utilité publique, ce qui signifie que, en moyenne, le premier coûte plus de 25% plus cher que le second. Au contraire, il n'existe pas de différence de prix entre ces deux formes d'occupation dans le quartile inférieur, qui regroupe les zones les moins chères. Il apparaît donc que les logements en coopérative ne parviennent pas à générer un avantage de coût dans ces zones-là, et que le principe du loyer basé sur les coûts appliqué dans le secteur des logements coopératifs a surtout un impact dans les zones qui permettent de demander des loyers élevés dans le secteur locatif.

Le principe du loyer basé sur les coûts pratiqué dans les logements en coopérative a surtout un impact dans les zones chères.

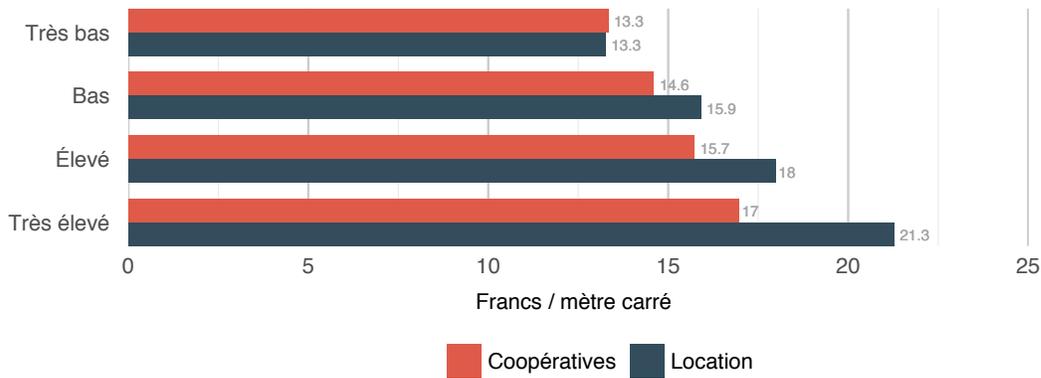


Figure 26 – Prix au mètre carré des logements d'utilité publique et des logements locatifs en fonction du niveau des prix du logement dans le voisinage

Il est important de noter que malgré des loyers moins élevés dans les zones prisées et bâties de façon compacte, la consommation du sol par habitant dans les logements en coopérative n'est pas supérieure à celle des logements locatifs. Cela signifie que des prix plus avantageux n'entraînent pas une utilisation moins parcimonieuse du sol et que les logements d'utilité publique n'accroissent pas la pression sur les autres secteurs du marché du logement, du moins en ce qui concerne l'espace requis.

Évolution des loyers

Hausse des prix dans l'ensemble et par type d'espace

En 2000, le loyer d'un logement locatif de trois pièces s'élevait à 1000 francs. Entre 2010 et 2014 (prix actuel), le prix moyen était de 1265 francs. Le prix actuel se réfère à la période couverte par les données cumulées figurant dans le relevé structurel, qui constitue le fondement de la présente étude. Dans le présent chapitre, l'année 2000 sera systématiquement comparée avec la période 2010 à 2014.

S'agissant des logements locatifs, le prix moyen a augmenté de 26,5% entre 2000 et la période 2010 à 2014. La hausse en pourcentage est pratiquement pareille pour les logements d'utilité publique. Selon le recensement fédéral, le loyer d'un logement coopératif de trois pièces était en moyenne de 858 francs par mois en 2000, contre 1086 francs durant la période 2010 à 2014, ce qui représente une augmentation de 26,6%. Si l'on considère le prix au mètre carré, la hausse des loyers des logements d'utilité publique a été plus forte que celle du segment conventionnel (29,2%, contre

Le prix au mètre carré des logements d'utilité publique a augmenté plus vite que celui des logements locatifs depuis 2000.

27,4%). Le prix au mètre carré est passé de 12 francs à 15 fr. 50 pour les logements en coopérative, contre 13 fr. 50 à 17 fr. 20 pour les logements locatifs.

Ces chiffres permettent-ils de conclure à un effet de rattrapage dans les loyers des logements d'utilité publique? Les écarts de prix diminuent-ils progressivement entre les deux formes d'occupation? La comparaison de l'évolution des loyers par type d'espace vient contredire ces hypothèses. Par rapport à l'an 2000, la hausse des loyers des logements locatifs a été plus forte dans tous les types d'espace que celle des loyers des logements d'utilité publique. La

plus forte augmentation a été constatée dans les petites villes-centres, où le prix au mètre carré a crû de 36% pour les logements locatifs et de 33% pour les logements en coopérative. L'augmentation des loyers dans les grandes villes-centre était également disproportionnée. La hausse la plus modérée a eu lieu dans les grandes agglomérations (23% pour les logements locatifs et 20% pour les logements en coopérative). Dans chaque type d'espace, la hausse a été plus forte pour les logements locatifs que pour les logements d'utilité publique. Cela étant, dans l'ensemble, les loyers des logements en coopérative affichent une augmentation légèrement plus forte que ceux des logements locatifs. Cette évolution a priori contradictoire s'explique par la répartition territoriale très inégale des logements en coopérative. Étant donné que ces logements se situent principalement dans les types d'espace où la hausse des prix a été supérieure à la moyenne, l'augmentation de leurs loyers est plus importante que celle de l'ensemble des logements locatifs. Si, toutefois, on compare les deux formes d'occupation dans un même type d'espace, la hausse des loyers des logements en coopérative est moins forte que celle des loyers des logements locatifs.

Par type d'espace, la hausse des prix a toutefois été plus forte pour les logements locatifs que pour les logements en coopérative.

Zones ayant connu une forte hausse des loyers

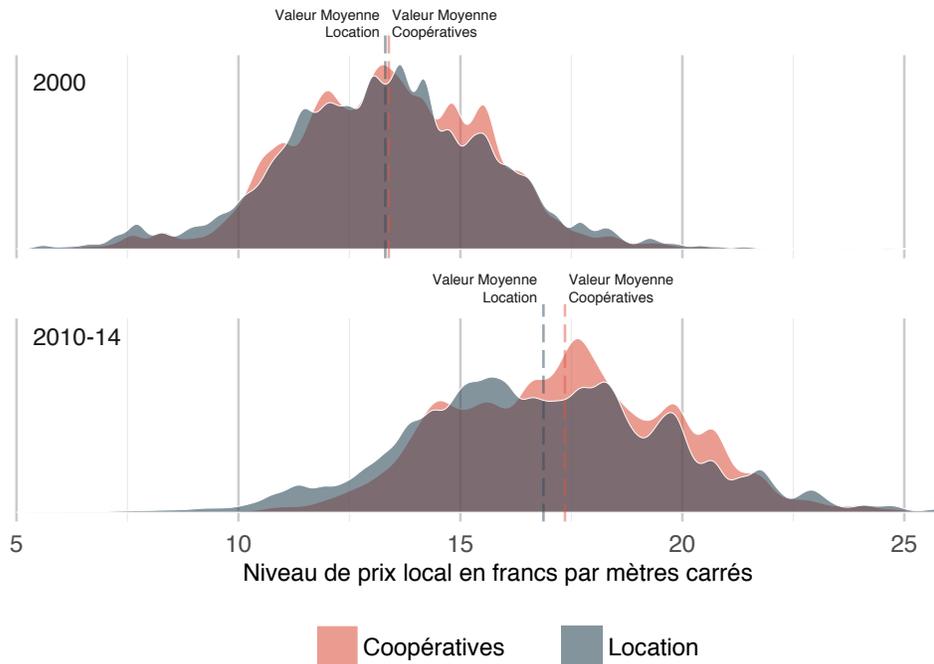


Figure 27 – Répartition des logements selon le prix moyen au mètre carré de tous les logements situés dans une cellule d'un kilomètre carré, par forme d'occupation

La répartition territoriale des logements en coopérative est très inégale. Toutefois, il ressort de la figure 27 qu'en 2000, ces logements n'étaient situés ni dans des zones particulièrement bon marché, ni particulièrement chères. La figure 27 illustre la répartition des logements d'utilité publique et des logements locatifs selon le prix au mètre carré usuel pour la zone concernée. Elle ne montre donc pas le prix des logements concernés, mais le prix moyen observé dans le voisinage (cellule de 1 km²).

Les logements en coopérative se trouvent principalement dans des zones où la hausse des loyers a été particulièrement forte.

En observant le premier diagramme, on remarque qu'en 2000, les logements d'utilité publique se situaient encore dans des zones connaissant des prix analogues aux prix des logements locatifs, puisque les deux courbes de répartition se recouvrent largement. Pour la période 2010 à 2014 (deuxième diagramme), ce n'est plus le cas: les logements en coopérative se situent davantage dans des zones plutôt chères. Entre 2010 et 2014, le prix au mètre carré dans les environs d'un logement d'utilité publique typique était de 17 fr. 40, contre 16 fr. 90 dans les environs d'un logement locatif typique. L'analyse

montre que les logements d'utilité publique se trouvent aujourd'hui davantage dans des zones chères, ce qui n'était pas encore le cas en 2000. Il s'agit en général des grandes villes, qui ont connu ces dernières années une pression sur les prix et une demande particulièrement fortes.

Prix au mètre carré corrigé de l'emplacement

La concentration de logements d'utilité publique dans les zones à loyers élevés et, surtout, dans les zones ayant connu une hausse des loyers supérieure à la moyenne nécessite une correction des prix liée à l'emplacement pour pouvoir comparer ce qui est comparable (les éventuelles différences restantes concernent ainsi uniquement le standard des logements). La correction de l'emplacement permet d'éliminer du loyer la part spécifique au lieu, si bien que la comparaison ne porte ensuite que sur les différences de prix des objets dans une zone théorique à prix moyens.

La correction de l'emplacement se base sur une division de la Suisse au moyen d'un quadrillage au kilomètre carré. Pour chaque cellule, on calcule le loyer moyen au mètre carré de tous les logements situés dans ce périmètre. L'écart du prix moyen de la cellule par rapport au prix moyen de l'ensemble de la Suisse constitue la part du loyer spécifique à l'emplacement. Pour corriger les loyers de l'effet de l'emplacement, on déduit du loyer de chaque logement situé dans une cellule la part spécifique à l'emplacement. Cette correction permet d'obtenir un niveau des prix homogène sur l'ensemble du territoire suisse et de ne tenir compte que des différences de prix liées aux caractéristiques spécifiques des objets.

La correction liée à l'emplacement influence surtout les loyers des logements d'utilité publique, étant donné que ceux-ci sont nettement moins nombreux que les logements locatifs et qu'ils sont répartis de manière plus inégale. Pour les logements en coopérative, le prix au mètre carré non corrigé est de 15 fr. 50, alors que le prix au mètre carré corrigé est de 14 fr. 70. Si l'on se base sur les prix corrigés, on constate que les loyers des logements conventionnels sont en moyenne 15,4% plus chers que ceux des logements d'utilité publique.

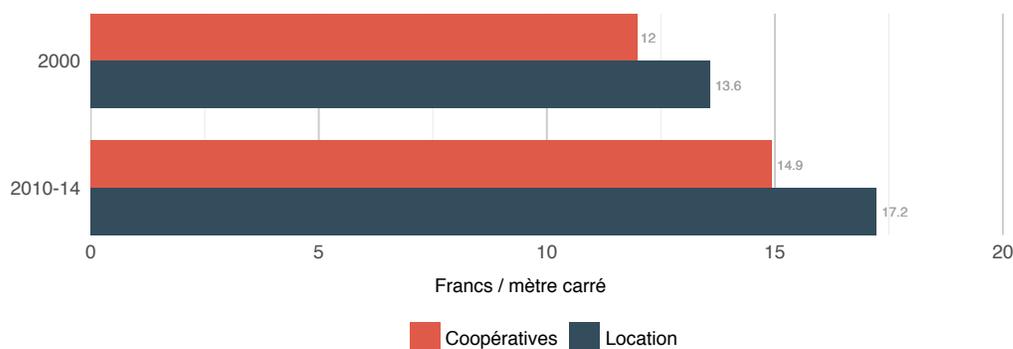


Figure 28 – Évolution du prix au mètre carré corrigé de l'emplacement entre 2000 et 2010-2014 en fonction de la forme d'occupation

Alors que la différence de prix au mètre carré corrigé de l'emplacement entre les logements d'utilité publique et les logements locatifs n'était que de 1 fr. 60 en 2000, elle a progressé pour s'établir à 2 fr. 30 entre 2010 et 2014. En d'autres termes, l'écart entre les loyers de ces deux formes d'occupation s'est encore creusé. En pourcentage, la différence a augmenté, en passant de 13,3% à 15,4%. Cette évolution montre que les logements d'utilité publique sont non seulement meilleur marché que les logements locatifs conventionnels, mais encore que la hausse des loyers pour cette forme d'occupation a été moins forte que pour un logement locatif situé à un emplacement similaire. Toutefois, les coûts du logement ne sont pas restés constants dans le segment des logements d'utilité publique non plus.

La différence de prix entre les logements d'utilité publique et les logements locatifs s'est accentuée.

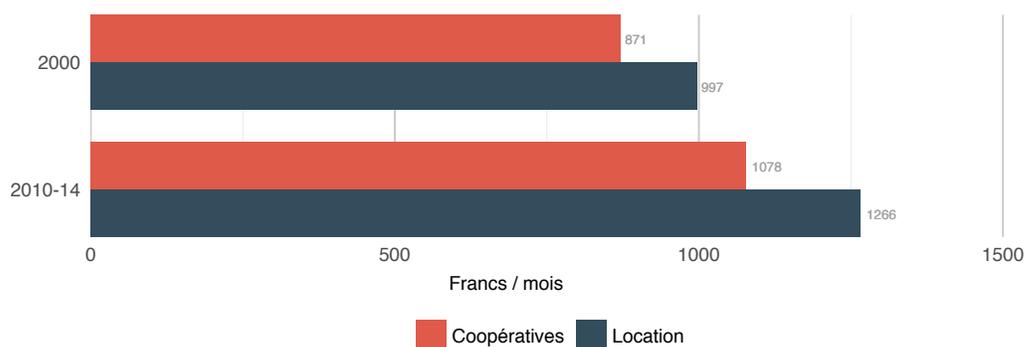


Figure 29 – Évolution du loyer net corrigé de l'emplacement d'un trois pièces entre 2000 et 2010-2014 en fonction de la forme d'occupation

L'élimination des différences de prix dues à l'emplacement modifie également le loyer moyen d'un logement coopératif de trois pièces, qui passe alors de 1086 francs à 1078 francs. La correction creuse l'écart entre les logements locatifs et les logements d'utilité publique également pour ce type d'objet, le plus fréquent sur le marché. En 2000, le loyer net d'un logement locatif de trois pièces était supérieur de 14,5% à celui d'un logement d'utilité publique de trois pièces. Pour la période 2010 à 2014, cette valeur a augmenté à 17,4%.

Comparaison pour les nouvelles constructions

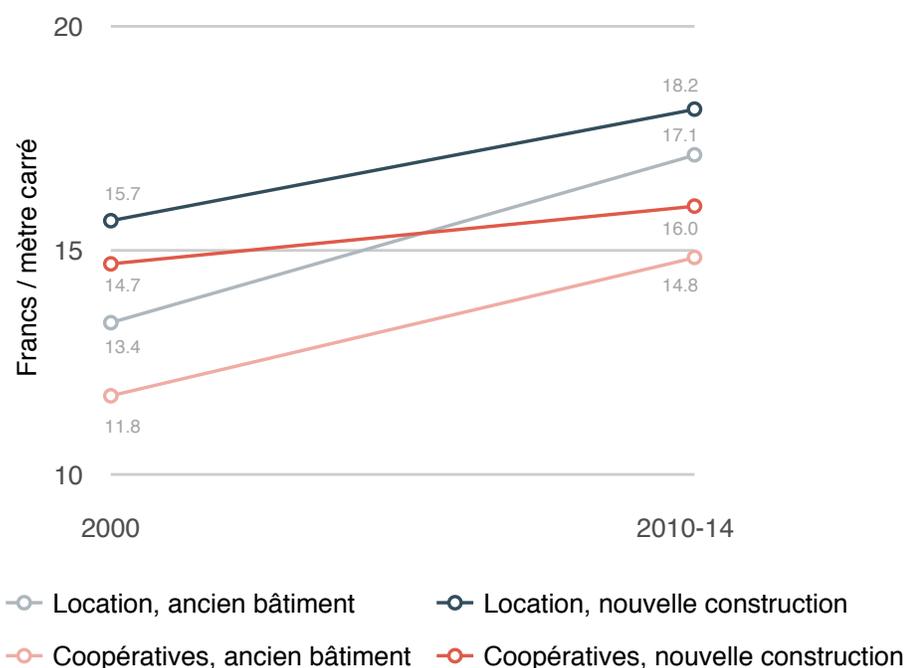


Figure 30 – Évolution du prix au mètre carré corrigé de l'emplacement en fonction de la forme d'occupation et de l'année de construction du bâtiment

Considérer la surface habitable au lieu du nombre de pièces permet d'éliminer les inégalités liées à la structure des logements, et la correction liée à l'emplacement permet de comparer entre eux les loyers de logements situés dans des zones ne connaissant pas les mêmes prix. La dernière différence à éliminer reste donc le standard des logements en termes d'équipement et de qualité. La statistique des bâtiments et des logements ne contient pas d'informations concernant ces aspects, mais on peut les estimer dans une certaine mesure si l'on tient compte de l'âge du logement. Dans

ce contexte, il est particulièrement intéressant de procéder à une comparaison des constructions récentes, qui se concentre sur les nouveaux bâtiments, généralement construits conformément aux normes actuelles, à l'exclusion des bâtiments plus anciens, qui sont plus ou moins bien entretenus.

La figure 30 illustre le prix au mètre carré des nouvelles constructions (et des bâtiments plus anciens) en 2000 et durant la période 2010 à 2014. Elle montre le prix moyen au mètre carré de surface habitable en fonction des loyers observés dans la zone concernée. Pour l'année 2000, «nouvelle construction» désigne les bâtiments construits entre 1991 et 2000, et pour la période 2010 à 2014, les bâtiments construits entre 2001 et 2014.

Même si l'on ne compare que les nouvelles constructions, les logements d'utilité publique sont meilleur marché que les logements locatifs conventionnels. Pour la période d'étude actuelle (2010 à 2014), le prix au mètre carré des logements locatifs nouvellement construits est supérieur de presque 14% à celui des nouveaux logements d'utilité publique. En 2000, cette différence était nettement plus petite (près de 7%). L'augmentation de l'écart est due à la hausse modérée du prix des logements en coopérative nouvellement construits, qui ont connu la plus faible évolution du prix au mètre carré (cf. figure 30). Au contraire, le prix au mètre carré des logements locatifs situés dans des bâtiments plus anciens a connu l'évolution la plus forte, en passant de 13 fr. 40 à 17 fr. 10. En raison de cette hausse disproportionnée, les loyers des logements locatifs situés dans des bâtiments anciens ont dépassé ceux des logements d'utilité publique nouvellement construits, qui sont de 16 francs au mètre carré de surface habitable. L'augmentation de prix a été également relativement forte pour les logements en coopérative dans des bâtiments plus anciens, où le prix est passé de 11 fr. 80 à 14 fr. 80. Il apparaît par conséquent que les prix des logements nouveaux et anciens se sont équilibrés dans les deux segments (locatif et d'utilité publique). Cette évolution signifie que l'influence de l'âge du bâtiment sur le montant du loyer a diminué. Cela étant, l'écart s'est creusé entre les différentes formes d'occupation, en particulier pour les nouvelles constructions.

Le loyer dépend moins de l'âge du bâtiment que de la forme d'occupation.

Partie 3: Analyse sociodémographique

La dernière partie de l'étude se concentre sur les habitants des logements en fonction de la forme d'occupation. Elle examine la façon dont les trois formes d'occupation (locatif, en propriété et coopératives d'habitation) se différencient en fonction de la structure d'âge, de la composition du ménage, du trajet pour se rendre au travail, de la formation ainsi que de l'activité professionnelle et du statut migratoire.

Elle place en outre un accent particulier sur la question de l'accessibilité financière au logement. Il s'agit en substance de déterminer si les logements coopératifs peu coûteux sont effectivement occupés par des personnes à faibles revenus. Comme les explications précédentes l'ont montré, de nombreuses coopératives d'habitation se trouvent dans les zones très chères des centres urbains. Autrement dit, dans les régions où les phénomènes de gentrification et d'éviction se manifestent. Les logements coopératifs contribuent-ils à la mixité sociale dans ces endroits, ou, au contraire, participent-ils à accélérer l'éviction? Le relevé structurel n'offrant aucune indication sur la situation financière des ménages, un statut professionnel servant d'indicateur pour le revenu disponible a été modélisé sur la base des indications relatives à la profession.

Caractéristiques démographiques

Structure par âge

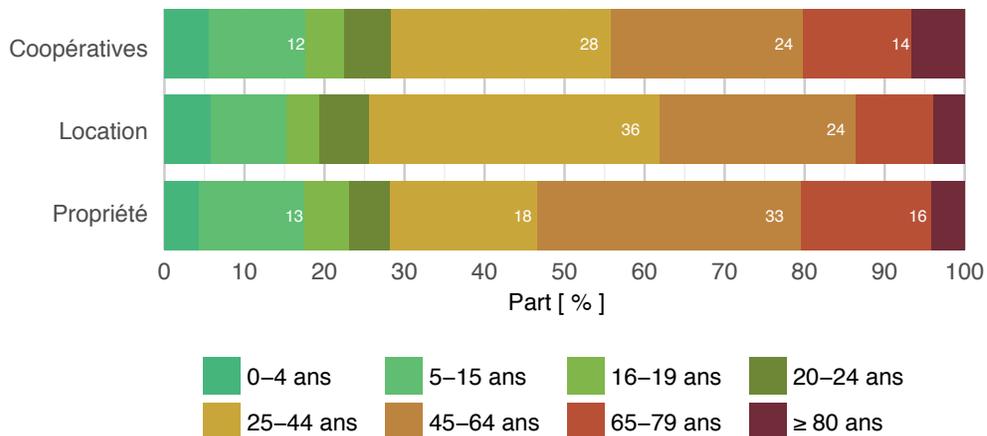


Figure 31 – Répartition des classes d'âges dans les ménages en fonction des formes d'occupation

La figure 31 présente la structure des classes d'âge des personnes vivant dans le ménage. La part des enfants et des jeunes en dessous de 19 ans est aussi importante dans les coopératives que dans les logements en propriété et représente environ 23%. La part de cette classe d'âge est plus faible dans les logements locatifs (19%). De même, la population résidente âgée est représentée à parts égales dans les logements d'utilité publique et dans les logements en propriété, qui comptent chacun 20% de personnes de plus de 65 ans, contre 14% dans les logements locatifs. Les logements en coopérative et en propriété présentent ainsi un profil semblable, en accueillant plus d'enfants et de personnes âgées que les logements locatifs. Toutefois, il existe également d'importantes différences entre ces deux formes d'occupation.

Premièrement, les personnes de plus de 80 ans sont surreprésentées dans les coopératives d'habitation, indiquant que les aînés semblent rester fidèles à leur logement en coopérative. Dans les logements en propriété, c'est la catégorie des 45 à 64 ans qui est surreprésentée. Dans la plupart des cas, il faut un certain âge pour accéder à un logement en propriété. De leur côté, les jeunes de 20 à 44 ans sont nettement surreprésentés dans les logements locatifs. Pour cette classe d'âge, les logements coopératifs se situent entre les deux autres formes d'occupation.

Les logements d'utilité publique et en propriété affichent un éventail d'âge plus large que les logements locatifs.

Forme des ménages

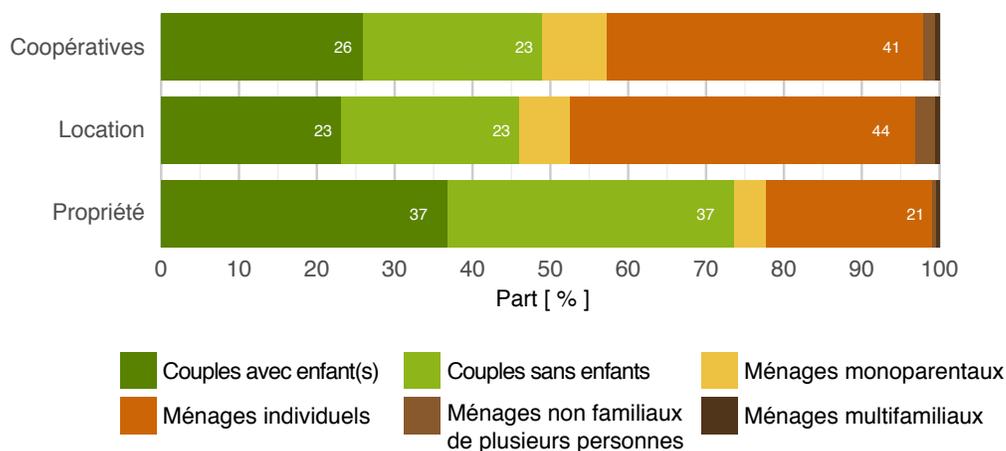


Figure 32 – Composition des ménages en fonction des formes d'occupation

En ce qui concerne les formes de ménage, les logements locatifs et ceux d'utilité publique présentent des similarités évidentes, alors que les logements en propriété s'en démarquent nettement. Davantage de familles classiques (couple avec enfants) vivent dans les logements en propriété que dans les deux autres formes d'occupation. Cependant, si l'on prend en compte les ménages monoparentaux et multifamiliaux, une image plus nuancée se dessine: 41% des logements en propriété, 35% des logements coopératifs et seulement 30% des logements locatifs accueillent des ménages familiaux au sens large. Les ménages monoparentaux, notamment, sont relativement fréquents (8,4%) dans les logements d'utilité publique. Dans l'ensemble, les logements en propriété comptent le plus de familles, tandis que les logements locatifs en comptent le moins. Les coopératives d'habitation se situent entre les deux.

La seconde particularité concerne les ménages individuels. Pour cet angle d'analyse également, les logements en propriété se démarquent nettement des deux autres formes d'occupation. Ces derniers comptent 21% de ménages d'une seule personne, contre 41% pour les logements coopératifs et 44% pour les logements locatifs. La représentation plus faible de ménages individuels s'explique par le fait que les jeunes personnes vivant seules occupent rarement un logement en propriété. Elles se concentrent avant tout dans le secteur locatif. Les raisons du faible nombre de propriétaires chez les jeunes sont évidentes: elles relèvent soit de l'envie de ne pas s'engager, en raison de leur situation, de manière fixe pour un logement, soit du manque de ressources financières pour accéder à la propriété.

Les jeunes habitant seuls se concentrent essentiellement dans le secteur locatif.

Ils sont également sous-représentés dans les logements en coopérative. Les prescriptions d'occupation, les longs délais d'attente, le manque d'appartements d'une et deux pièces sont des obstacles plus importants pour les jeunes habitant seuls. Comme les chiffres présentés plus haut l'ont montré, le nombre de ménages individuels dans les logements coopératifs est à peine inférieur à celui du secteur de la location. Ce dernier présente cependant une structure d'âge différente. Si les jeunes personnes seules se concentrent essentiellement dans les logements locatifs, les ménages individuels qui occupent les coopératives d'habitation couvrent un large éventail d'âge, jusqu'aux âges avancés: les plus de 80 ans y représentent un cinquième des ménages individuels.

Profil migratoire

La Lex Koller rend plus difficile l'acquisition d'immeubles par des étrangers non ressortissants de la zone UE/AELE. À ce jour, et malgré des efforts pour les abolir, ces restrictions s'appliquent également à l'acquisition de parts sociales à une coopérative d'habitation. Quelle est l'incidence de ces obstacles formels sur le profil migratoire pour

les trois formes d'occupation examinées? Où d'éventuels obstacles informels viennent-ils accroître ces effets?

C'est pour les logements en propriété que la proportion d'étrangers la plus faible (10%) a été enregistrée lors de la période 2010-2014. À l'inverse, ils représentaient 32% des locataires. Pour les logements en coopérative, la proportion d'étrangers se monte à 25%, légèrement supérieure à la moyenne suisse. Ces différences entre les trois formes d'occupation indiquent que ce sont les logements locatifs qui présentent les obstacles les moins importants pour les étrangers. Compte tenu des loyers avantageux des coopératives d'habitation et de leur concentration dans les grandes agglomérations, qui sont caractérisées par une forte présence étrangère, les étrangers devraient y être nettement surreprésentés, et non atteindre la moyenne. Ce n'est pas le cas. Il semble donc que les personnes étrangères rencontrent des difficultés d'accès à cette forme de logements.

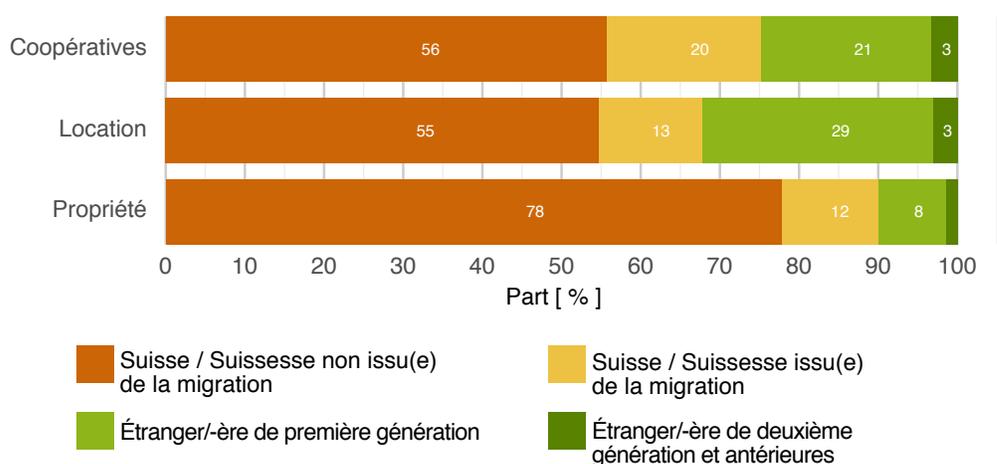


Figure 33 – Statut migratoire en fonction des formes d'occupation

Comme le montre la figure 33, les personnes issues de la migration titulaires d'un passeport suisse sont surreprésentées dans les coopératives d'habitation. Ces citoyens et citoyennes suisses compensent presque totalement la faible proportion d'étrangers. Dans les coopératives d'habitation, 44% des habitants sont issus de la migration. La proportion dans les logements locatifs n'est que faiblement plus importante (45%). En revanche, la comparaison avec les logements en propriété révèle un écart important: seuls 22% des propriétaires sont issus de la migration.

Par rapport aux logements locatifs, les coopératives d'habitation présentent une proportion similaire de personnes issues de la migration, mais moins de personnes étrangères.

La part importante de personnes naturalisées issues de la migration dans les coopératives d'habitation est un indice de l'impact de la Lex Koller. Il semble que de nombreuses personnes d'origine étrangère accèdent aux coopératives d'habitation uniquement après leur naturalisation. Outre les facteurs juridiques, les longs délais d'attente ainsi que l'importance des réseaux sociaux dans lesquels la personne est intégrée pourraient jouer un rôle dans l'accès au logement coopératif.

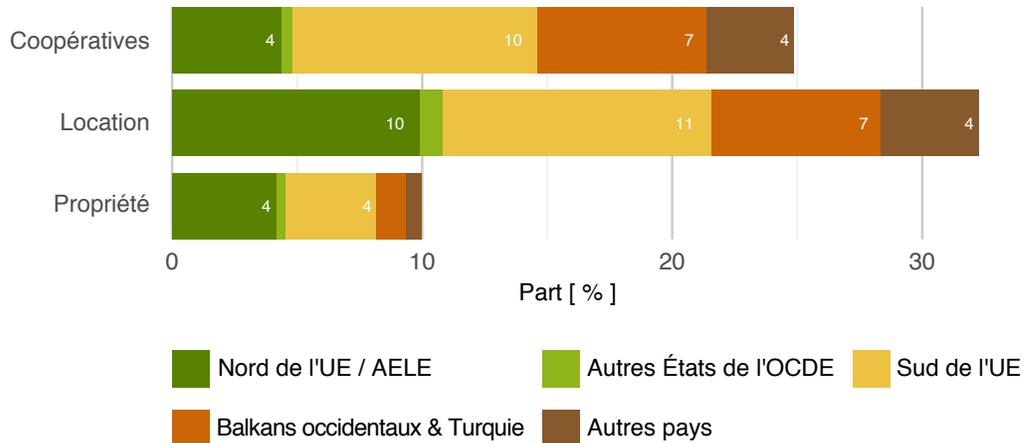


Figure 34 – Population étrangère par région d'origine

La répartition des personnes étrangères par nationalité est particulièrement révélatrice. Pour une meilleure lisibilité, les nationalités ont été rassemblées en 5 groupes dans la figure 34. Le diagramme montre que la plus faible proportion d'étrangers dans les logements coopératifs par rapport aux logements locatifs est attribuable à des groupes de pays particuliers, qui sont sous-représentés dans les logements coopératifs. Les ressortissants de pays du nord de l'UE et des pays non européens membres de l'OCDE (p. ex. États-Unis, Australie, Japon) occupent proportionnellement davantage de logements locatifs que de logements coopératifs. Les Allemands notamment sont sous-représentés dans les coopératives d'habitation. Il s'agit de ressortissants de pays prospères, dont proviennent principalement des personnes hautement qualifiées, qui accèdent (encore) rarement à des logements coopératifs. En revanche, la part d'étrangers issus des autres régions d'origine est aussi importante que dans les logements locatifs. Parmi les habitants des logements coopératifs, 21% possèdent un passeport italien, suivis par les ressortissants portugais (13%). Par rapport à la part de population dans toute la Suisse, les ressortissants italiens, portugais, espagnols, serbes et turcs sont surreprésentés dans les logements d'utilité publique.

Seules les personnes provenant d'États prospères sont sous-représentées dans les coopératives d'habitation.

La population résidant dans les logements d'utilité publique provient essentiellement de pays relativement pauvres. Il s'agit en règle générale de personnes moins aisées dont les revenus sont inférieurs à la moyenne. Cela montre que la proportion plus faible d'étrangers n'est manifestement pas l'expression d'une discrimination spécifique. Au contraire, ce sont des étrangers généralement plus aisés – provenant notamment d'Allemagne – qui n'accèdent que rarement aux logements coopératifs. Les coopératives d'habitation ne recrutent manifestement pas systématiquement une population suisse, jugée sans problèmes. Si l'on exclut les pays du nord de l'UE et des pays non européens membres de l'OCDE, la proportion de personnes issues de la migration est plus importante dans les logements d'utilité publique que dans les logements locatifs.

Il n'est pas surprenant que la structure de la population résidante étrangère dans les logements en propriété soit orientée dans le sens opposé. Parmi le peu d'étrangers propriétaires de leur logement, une proportion plus élevée que la moyenne (46%) provient du nord de l'UE et des pays non européens membres de l'OCDE. Les ressortissants de pays prospères sont surreprésentés dans les logements en propriété, tandis que ceux qui proviennent de pays défavorisés sont surreprésentés dans les logements d'utilité publique. Les logements locatifs occupent une position médiane.

Mobilité

Comportement en matière de déménagement

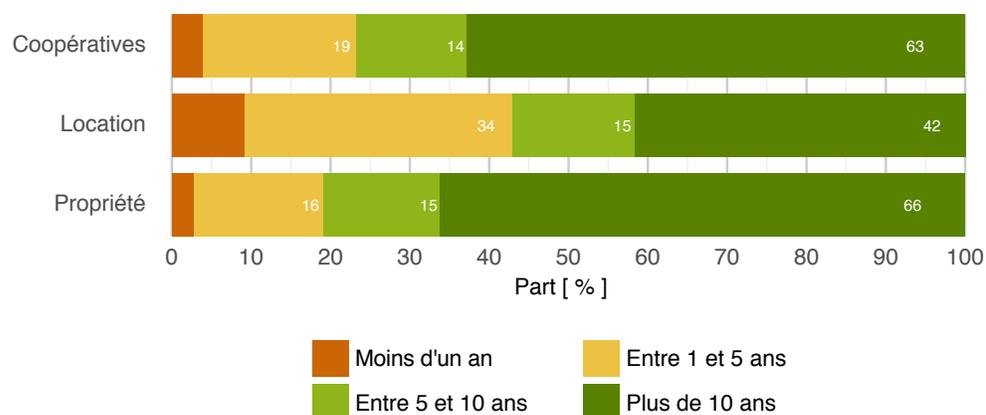


Figure 35 – Durée du résidence dans la commune en fonction de la forme d'occupation

Les locataires sont moins liés à leur logement que les personnes vivant en propriété. Ce n'est guère surprenant, vu les démarches significativement plus lourdes qu'impliquent l'achat et la vente de biens immobiliers. Il est par conséquent logique que les propriétaires soient davantage attachés à leur lieu de résidence. Deux tiers d'entre eux vivent depuis au moins 10 ans dans leur commune, contre seulement 42% des locataires. Comme le montre la figure 35, les personnes vivant en coopérative sont tout aussi fidèles à leur lieu de résidence que les propriétaires: 62% d'entre eux habitent dans la même commune depuis au moins 10 ans.

Cela est dû en partie au fait que les coopératives d'habitation sont concentrées dans les grandes villes et que leurs habitants déménagent souvent au sein des frontières de la commune. La durée de séjour dans le même logement n'est pas prise en compte dans la statistique; cependant, on peut supposer que les frais de logement moins importants contribuent à ce que les habitants des coopératives d'habitation occupent leurs appartements plus longtemps. De plus, des barrières d'entrée plus élevées, notamment à cause des listes d'attente ou de l'obligation d'acquiescer des parts sociales, font que les personnes mobiles sont beaucoup moins nombreuses à emménager dans des coopératives d'habitation. Ce constat rejoint les observations notées concernant le profil migratoire.

Les locataires sont les moins sédentaires.

Trajet jusqu'au lieu de travail: répartition modale et durée

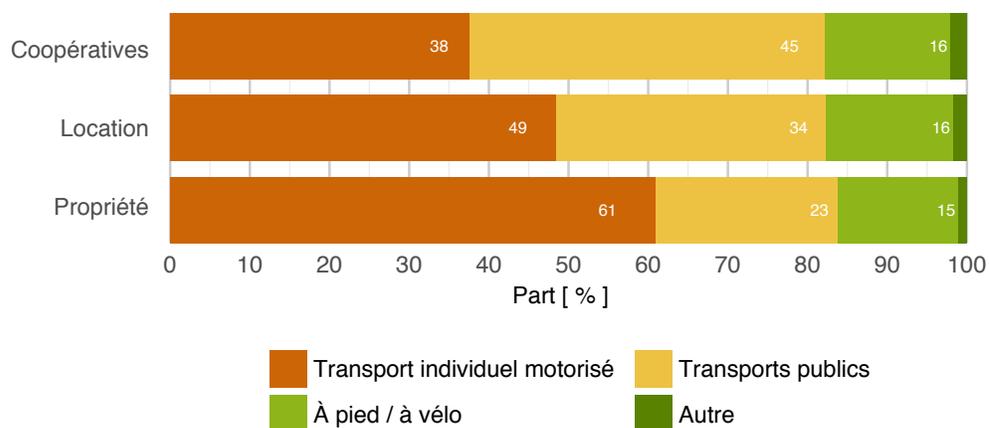


Figure 36 – Répartition modale du transport vers le lieu de travail en fonction de la forme d'occupation

Quel moyen de transport les habitants des trois formes d'occupation utilisent-ils pour rejoindre leur lieu de travail? Ce sont les propriétaires qui affichent la proportion la plus importante de personnes se rendant au travail en transport individuel motorisé (TIM): 61% d'entre eux prennent leur propre voiture ou moto. À l'opposé, seuls 38% des habitants des coopératives de logement ont recours au TIM, nettement moins que les locataires, dont la proportion de TIM s'élève à 49%. Plutôt que la voiture, les habitants des logements coopératifs empruntent principalement les transports en commun (45%). Comme indiqué précédemment, sur le plan de la consommation de surface habitable, ce sont eux qui ont le mode de vie le plus économe en ressources. Leur bilan écologique se voit encore renforcé par leur comportement en matière de mobilité.

L'analyse différenciée montre cependant que la faible proportion de TIM est moins la conséquence d'une attitude écologique qu'une manifestation accessoire de la concentration des logements d'utilité publique dans les grandes villes-centres. Au sein de ces dernières, les logements coopératifs affichent le pourcentage le plus faible de déplacements à pied ou à vélo (mobilité douce). En outre, la proportion de TIM est légèrement plus élevée (3 points de pourcentage) que chez les locataires. Dans les grandes villes-centres, ce sont également les propriétaires qui ont le plus recours aux TIM pour se rendre au travail, soit plus d'un tiers d'entre eux. En revanche, la part de transports en commun s'élève à 40%, ce qui est largement inférieur à celle des locataires (53%) et à celle des habitants des logements coopératifs (55%).

Le faible pourcentage de transport individuel motorisé résulte de la localisation urbaine des coopératives d'habitation.

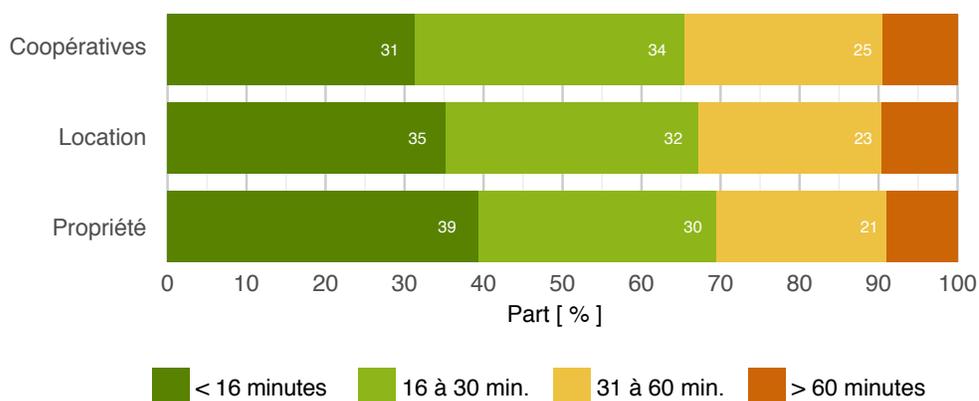


Figure 37 – Durée du trajet vers le lieu de travail par forme d'occupation

Quant à la durée du trajet domicile-travail, un tableau inattendu se dégage: comme le montre la figure 37, le trajet est en moyenne plus long pour les coopératives d'habitation que pour les deux autres formes d'occupation. Cela ne relève toutefois pas de longs trajets. La part d'habitants dont le trajet domicile-travail dure plus d'une heure est à peu près équivalente pour chacune des formes d'occupation, soit environ 9%.

Ce constat est surprenant, car 44% des habitants des logements coopératifs travaillent dans leur commune de résidence, contre seulement 30% des locataires et 23% des propriétaires. L'explication la plus plausible à ces trajets plus longs est le fait que les coopératives d'habitation sont concentrées dans les centres urbains, où les déplacements requièrent davantage de temps, même au sein de la commune. Cependant, comme le montre la figure 38, les habitants des logements coopératifs affichent la plus faible part de trajets courts (< 16 minutes), tant dans les petites que dans les grandes villes-centres.

Ce sont les habitants des coopératives qui consacrent le plus de temps au trajet domicile-travail.

Enfin, les habitants des coopératives d'habitation restent aussi plus longtemps dans leurs appartements que les locataires du fait du bas niveau des loyers. Cela rallonge-t-il, à moyen terme, les trajets vers le lieu de travail? Le fait que le groupe des propriétaires, qui sont les plus attachés à leur logement, affiche les trajets les plus courts plaide en défaveur d'un tel effet.

Force est de constater que les logements coopératifs des villes-centres ne sont pas situés au cœur de la cité. Ils ont généralement été construits après coup à la lisière des villes en pleine croissance selon l'idéal de la cité-jardin. Il en résulte manifestement des trajets plus longs pour se rendre au travail. Le fait que ces derniers soient acceptés par les habitants peut tout à fait reposer sur les loyers avantageux dont ils bénéficient. En dehors des villes-centres, le phénomène des courses domicile-travail plus longues n'existe pas. Dans ces zones, comme signalé plus haut, la différence de prix entre les logements coopératifs et locatifs est moins marquée.

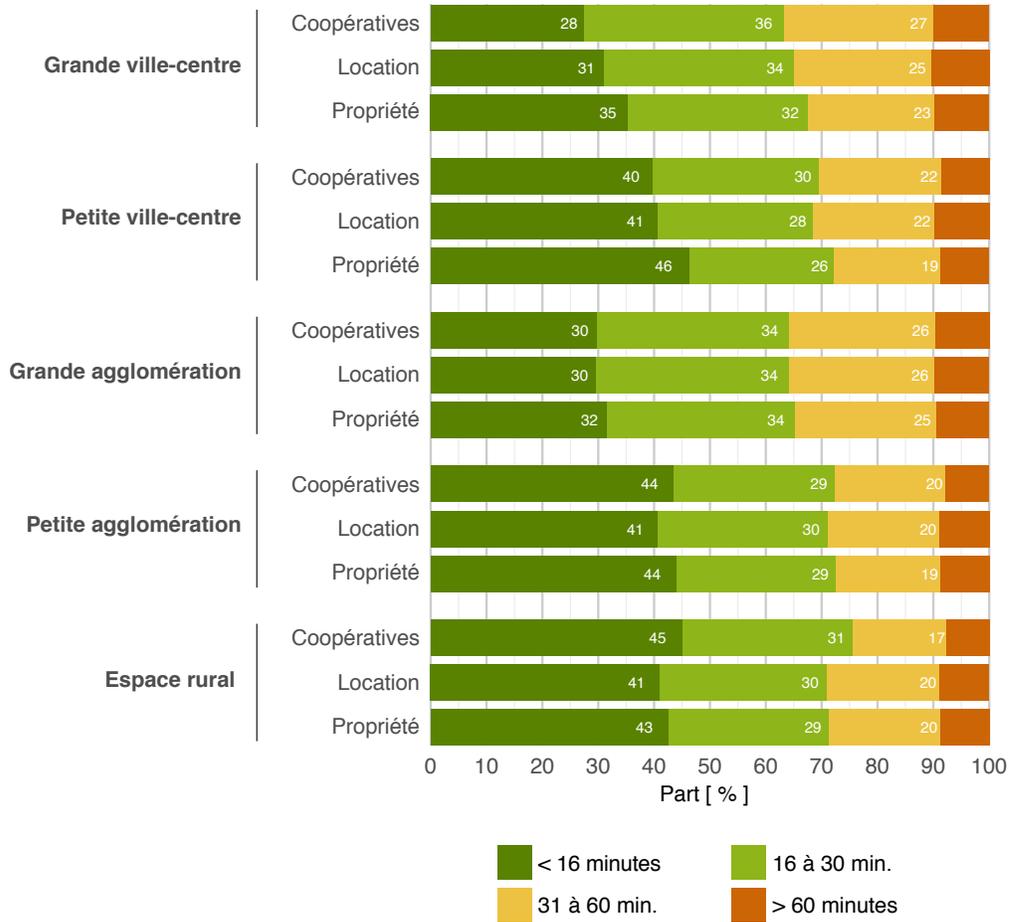


Figure 38 – Durée du trajet domicile-travail en fonction de la forme d'occupation et du type d'espace

Composition sociale

La composition sociale des occupants est un facteur important dans l'appréciation des logements d'utilité publique. Comme nous l'avons vu plus haut, les logements coopératifs sont plus avantageux que les logements locatifs conventionnels. On peut toutefois se demander s'ils offrent effectivement des logements pour les personnes qui sont tributaires de loyers abordables. Cette question est particulièrement pertinente pour les régions à loyers élevés. En préambule à cette question, les sections suivantes proposent une appréciation globale de la structure sociale en fonction des trois formes d'occupation.

Niveau de formation

Si la formation formelle ne permet pas de tirer des conclusions directes sur le revenu disponible, elle permet toutefois de donner une idée du potentiel sur le marché du travail et elle est une composante du statut social. La figure 39 présente une différenciation remarquablement nette des diplômés selon les formes d'occupation. Les habitants des coopératives d'habitation présentent en moyenne le niveau de formation le plus bas. Parmi les personnes de 20 à 65 ans, 26% ne sont pas allés au-delà de la scolarité obligatoire, contre 22% chez les locataires et 12% chez les propriétaires. À l'inverse, les personnes titulaires d'un diplôme tertiaire sont nettement sous-représentées.

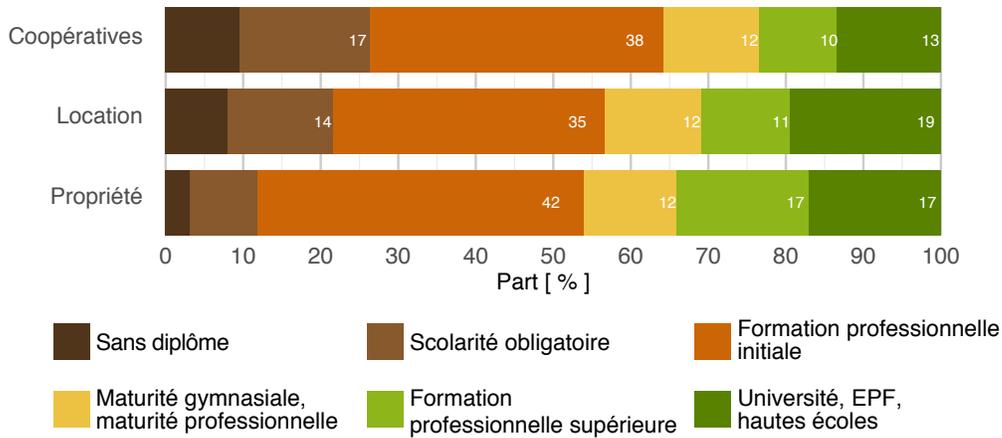


Figure 39 – Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction de la formation et de la forme d'occupation

L'analyse du niveau de formation montre que, dans le secteur du logement d'utilité publique, les personnes au statut social bas sont surreprésentées, même en comparaison avec les locatifs, et ce malgré le fait que les logements d'utilité publique sont concentrés dans l'espace urbain, où les personnes ayant un niveau d'éducation supérieur sont surreprésentées.

Statut d'activité

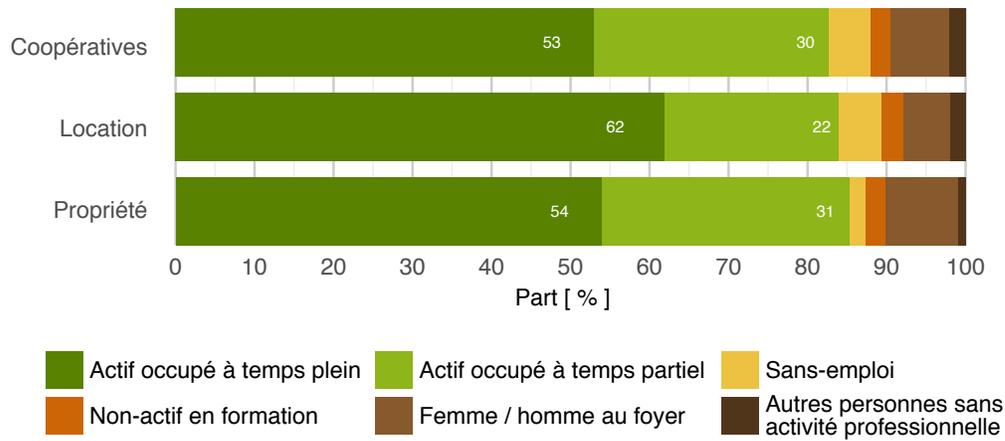


Figure 40 – Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction du statut d'activité et de la forme d'occupation

Les loyers plus bas pratiqués dans les coopératives d'habitation permettent-ils aux habitants de ne pas consacrer l'entier de leur temps au travail et d'occuper davantage de postes à temps partiel? La figure 40 présente le statut d'activité des 20 à 65 ans en fonction de la forme d'occupation. Elle met en évidence le fait que la participation au marché du travail des habitants des logements coopératifs est très similaire à celle des propriétaires. Chez ces derniers, la part des temps partiels est même un peu plus importante. En revanche, ce sont les locataires qui présentent la part la plus importante d'actifs occupés à plein temps. L'analyse suivante, par sexe, nous fournit les raisons de cette répartition. La figure 40 met en évidence le fait que la proportion de chômeurs est nettement plus faible (2%) chez les propriétaires que pour les deux autres formes d'occupation (5,3% chez les locataires et 5,2% dans les coopératives).

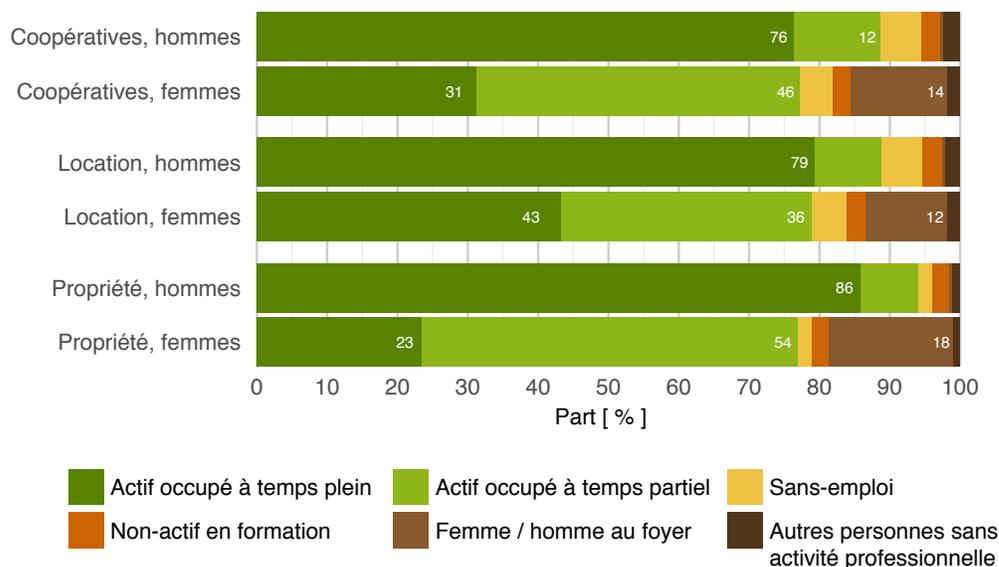


Figure 41 – Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction du statut d'activité, du sexe et de la forme d'occupation

La figure 41 montre le statut d'activité en fonction de la forme d'occupation et du sexe. Chez les hommes âgés de 20 à 65 ans, travailler à plein temps est de règle, contrairement aux femmes. Chez les propriétaires, la répartition classique des rôles est la plus marquée: les hommes sont les plus nombreux à travailler à plein temps (86%) et les femmes les moins nombreuses (23%). De plus, c'est la catégorie qui compte le plus de femmes au foyer (18%). Le taux d'activité des hommes occupant des logements locatifs et coopératifs coïncident dans une large mesure. Seule la part des hommes travaillant à plein temps est légèrement inférieure dans les logements coopératifs (76%) par rapport aux logements locatifs (79%). Les différences entre locataires et propriétaires sont plus évidentes chez les femmes: 43% des femmes locataires entre 20 et 65 ans travaillent à plein temps, contre 31% chez les habitantes des coopératives d'habitation, ce qui reste nettement supérieur à la part des propriétaires (23%). La forte participation des locataires tient à leur structure démographique. Dans les logements locatifs, les jeunes femmes n'ayant pas encore d'enfants sont fortement surreprésentées. Sur la base de cette appréciation générale, l'hypothèse de d'un temps partiel plus répandu parmi les habitants des logements d'utilité publique ne peut pas être confirmée.

Les locataires présentent la plus forte participation au marché du travail.

Indice de statut professionnel

Formation et statut d'activité donnent une indication sur le potentiel économique des occupants en fonction des trois formes d'occupation. Quant à la question de l'accessibilité des loyers, ce sont cependant avant tout le revenu ou les ressources financières disponibles qui sont déterminants. Les données de recensement de la population utilisées dans cette étude n'incluent toutefois aucune indication sur le revenu du ménage. Le relevé structurel relève toutefois la profession exercée, la branche, la taille de l'entreprise ainsi que la position dans la profession. Sur la base de ces indications, il est possible de calculer un statut professionnel qui permet de tirer des conclusions sur le revenu et la situation financière des ménages, sans pourtant en donner une mesure directe.

La moyenne de l'indice de statut professionnel chez les personnes recensées est de 44,5 dans les logements d'utilité publique, de 46,5 chez les locataires et de 50 chez les propriétaires. Cela montre que les coopératives d'habitation accueillent dans l'ensemble des occupants dotés d'un niveau de revenu inférieur non seulement aux logements en propriété, mais encore aux logements en location. Afin de pouvoir comparer la structure des revenus, la population active a été répartie en trois catégories d'indice de statut professionnel: «faible», «moyen» et «élevé». Cela permet d'analyser la composition des occupants des trois formes d'occupation.

Le modèle du statut professionnel a été réalisé au moyen de l'International Socio-Economic Index of Occupational Status (ISEI) et du Standard Index of Occupational Prestige Scale (SIOPS). Le SIOPS attribue à chaque profession un code standardisé, qui a été repris tant dans le recensement de la population que dans le relevé structurel. Les deux indices de statut (ISEI et SIOPS) ont été recoupés avec la profession exercée par les personnes interrogées sur la base du codage SIOPS. Les valeurs les plus hautes sont atteintes par les médecins, les avocats, et les professeurs d'université et de hautes écoles. À l'autre bout du classement se trouvent les manœuvres, le personnel de nettoyage, ou les éboueurs.

En outre, les informations relatives à la branche, la taille de l'entreprise, et la position dans la profession sont prises en compte. Les cadres ou les indépendants qui ont du personnel se voient attribuer des points supplémentaires en fonction de la taille de l'entreprise, de même que les personnes exerçant dans les branches des technologies de l'information et de la communication ainsi que dans la finance et les assurances. Le statut professionnel ainsi calculé n'indique pas le revenu effectif, mais offre une bonne approximation du niveau moyen de revenu.

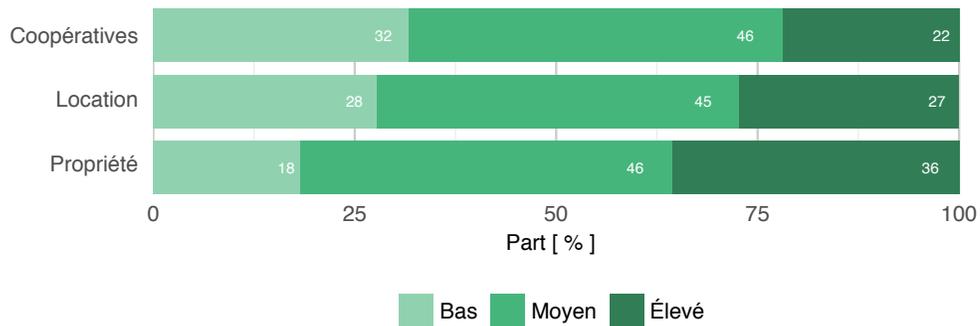


Figure 42 – Répartition du statut professionnel en fonction de la forme d'occupation

Dans les coopératives d'habitation, les personnes exerçant des professions peu prestigieuses sont surreprésentées, tandis que la part des personnes disposant d'un statut élevé est inférieure à la moyenne. Inversement, 36% des propriétaires ont un statut professionnel élevé, contre 22% des habitants des coopératives.

La composition de la population des coopératives d'habitation est remarquable dans la mesure où ces dernières sont essentiellement situées dans les grandes villes-centres, dans lesquelles les personnes qui ont un statut professionnel élevé sont surreprésentées. Seuls 20% des habitants des villes de taille importante ont un statut professionnel bas, mais 29% des habitants des coopératives d'habitation rentrent dans cette catégorie.

Dans les coopératives d'habitation, la proportion de personnes tributaires d'un logement à loyer modéré en raison de leur profession est plus élevée que la moyenne.

Cela montre que la proportion de personnes tributaires d'un logement à loyer modéré en raison de leur profession est plus élevée que la moyenne dans les logements coopératifs. Ce constat s'applique en particulier aux grandes villes-centres, où les loyers sont plus hauts que la moyenne et où vit un nombre croissant de personnes au statut professionnel élevé et, par conséquent, à forts revenus. Cette thématique sera approfondie ci-après, en particulier dans une optique diachronique.

Évolution de la composition sociale

L'analyse de l'évolution des loyers a montré que les loyers des logements locatifs conventionnels ont augmenté plus fortement que ceux des coopératives d'habitation, en particulier dans les zones résidentielles chères. Comment cela se traduit-il pour la structure sociale de la population? Cette dernière s'est-elle développée en fonction des loyers, ou s'agit-il de personnes jouissant d'un statut professionnel élevé et des revenus correspondants qui ont pu accéder à des logements coopératifs situés dans des quartiers urbains convoités?

Comparaison du statut professionnel de 2000 et de 2010-2014

Comme les données concernant le statut professionnel des années 2000 et 2010-2014 ne pouvaient pas être comparées directement, l'analyse fait appel à un modèle simplifié. Les valeurs des deux périodes peuvent ainsi être confrontées, sans pour autant être identiques avec l'analyse statu quo ci-dessus, qui repose sur un modèle étendu.

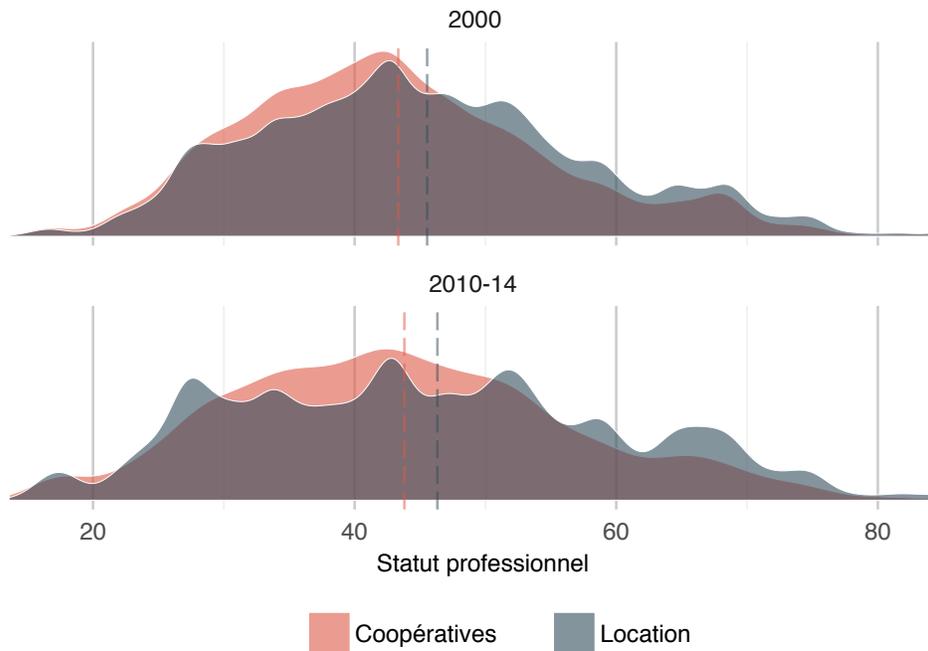


Figure 43 – Moyenne et distribution du statut professionnel en fonction de la forme d'occupation, 2000 et 2010-2014

Entre 2000 et 2010-2014, le statut professionnel moyen de la population active occupée de Suisse a légèrement augmenté (0,84 point sur l'indice entre 0 et 100). Le statut professionnel des occupants des logements d'utilité publique est quelque peu inférieur à celui des locataires conventionnels. Pour les locataires, l'augmentation depuis 2000 (de 0,78 point) est plus importante que dans les coopératives d'habitation (0,46 point). Cela montre que la composition sociale des coopératives d'habitation n'a pas évolué en fonction inverse du coût du logement. Par rapport aux logements locatifs, la part (relative) des ménages moins bien dotés financièrement est à la hausse.

Antidote à l'éviction sociale

Les coûts du logement et les loyers élevés suscitent des débats politiques enflammés, en particulier dans les centres urbains. Après de longues phases d'exode urbain, les grandes villes voient depuis quelque temps leur population augmenter à nouveau. En marge de cette réurbanisation, une évolution sociale a été constatée à de nombreux endroits: un nombre croissant de personnes plus qualifiées et mieux rémunérées reviennent dans les villes. Ce phénomène, recouvert par le terme gentrification, est contesté. D'une part, il y a les possibilités du développement urbain et, d'autre part, la question de

l'éviction sociale. L'augmentation des coûts du logement et la pression croissante de la concurrence entraînent-elles l'éviction des groupes socialement moins favorisés hors des centres de l'espace urbain?

L'analyse des coûts des loyers a montré que les logements d'utilité publique, en particulier ceux situés dans les lieux à loyers élevés, ont un effet atténuateur et que leurs prix ont nettement moins progressé que ceux des logements locatifs conventionnels. Ils créent en outre dans les centres des logements potentiels pour les personnes à faible capacité financière, qui seraient exclues du marché du logement conventionnel. Ainsi, on examine ci-après si les coopératives d'habitation, par leur effet atténuateur sur la hausse du niveau des loyers, agissent également contre l'éviction sociale.

Ainsi qu'il a été montré ci-dessus, l'indice de statut professionnel des habitants actifs occupés des logements coopératifs a augmenté de 0,46 point entre les périodes 2000 et 2010-2014, contre 0,78 point chez les locataires actifs occupés.

Qu'en est-il des lieux où la pression à la hausse est forte? Cette dernière se traduit par une forte augmentation des loyers. Pour identifier ces sites, on recense chaque cellule de 1 kilomètre carré se trouvant dans le quartile supérieur (75%). Au sens de cette définition, une forte hausse de loyer représente une augmentation d'au moins 4,62 francs par mètre carré de surface habitable entre 2000 et 2010-2014.

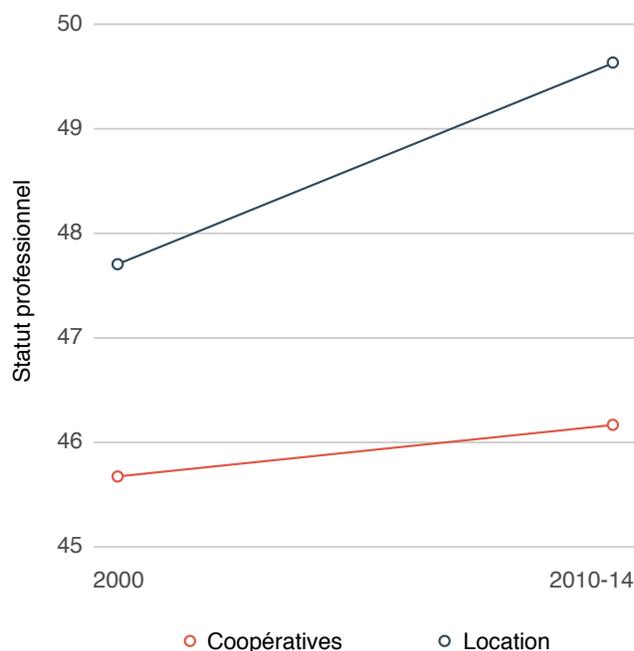


Figure 44 – Évolution du statut professionnel dans les lieux où la pression à la hausse est forte (augmentation de loyer de plus de 4,62 CHF/m²) entre 2000 et 2010-2014

Si l'on ne prend en considération que l'évolution du statut professionnel des personnes vivant dans ces régions en plein boom, il apparaît clairement que le statut professionnel des locataires a progressé plus fortement que celui des habitants des logements coopératifs. Concrètement, le statut professionnel moyen des locataires a augmenté de 1,93 point, contre 0,52 point chez les habitants des coopératives d'habitation. Cela montre que les logements d'utilité publique situés dans les zones où la pression à la hausse est forte (caractérisées par une forte augmentation du niveau des loyers) contrecarrent la ségrégation sociale en offrant des logements meilleur marché aux personnes moins favorisées socialement. Les coopératives agissent ainsi comme un frein à l'éviction de certains groupes de la population.

Dans les lieux qui connaissent une forte pression à la hausse, les coopératives d'habitation agissent contre la ségrégation sociale.

Table des figures

1	Communes en fonction du type d'espace	10
2	Formes d'occupation par canton (part des ménages)	12
3	Part des logements d'utilité publique dans les communes	13
4	Formes d'occupation selon les régions linguistiques	14
5	Formes d'occupation selon les types d'espace	14
6	Types de bâtiments selon la forme d'occupation	16
7	Logements par immeuble selon le type d'espace et la forme d'occupation	17
8	Répartition des bâtiments selon la période de construction et la forme d'occupation	18
9	Sources d'énergie des systèmes de chauffage selon la forme d'occupation	19
10	Nombre de pièces moyen par logement selon la forme d'occupation .	20
11	Répartition en % des logements par nombre de pièces et selon la forme d'occupation	20
12	Surface habitable moyenne en mètres carrés selon la forme d'occupation, en 2000 et en 2010-14	21
13	Surface moyenne en mètres carrés selon le type d'espace	22
14	Surface moyenne des logements selon la forme d'occupation et le type d'espace	22
15	Nombre de personnes par ménage selon le type d'espace et la forme d'occupation	23
16	Taille des ménages selon la forme d'occupation	24
17	Surface habitable par personne selon le type d'espace	25
18	Surface habitable par personne, par forme d'occupation en 2000 et en 2010-14	26
19	Taille des ménages en fonction de la taille du logement et de la forme d'occupation	27
20	Surface bâtie par personne, en fonction du type de bâtiment et de la forme d'occupation	30
21	Consommation de terrain par personne, en fonction du type d'espace et de la forme d'occupation	31
22	Loyers mensuels nets par nombre de pièces, selon la forme d'occupation	34
23	Loyer mensuel net d'un trois pièces en fonction de la région linguistique et de la forme d'occupation	35
24	Loyer mensuel net d'un trois pièces selon le type d'espace et la forme d'occupation	36

25	Loyers mensuels nets au mètre carré de surface habitable en fonction du type d'espace et de la forme d'occupation	37
26	Prix au mètre carré des logements d'utilité publique et des logements locatifs en fonction du niveau des prix du logement dans le voisinage	39
27	Répartition des logements selon le prix moyen au mètre carré de tous les logements situés dans une cellule d'un kilomètre carré, par forme d'occupation	41
28	Évolution du prix au mètre carré corrigé de l'emplacement entre 2000 et 2010-2014 en fonction de la forme d'occupation	43
29	Évolution du loyer net corrigé de l'emplacement d'un trois pièces entre 2000 et 2010-2014 en fonction de la forme d'occupation	43
30	Évolution du prix au mètre carré corrigé de l'emplacement en fonction de la forme d'occupation et de l'année de construction du bâtiment .	44
31	Répartition des classes d'âges dans les ménages en fonction des formes d'occupation	46
32	Composition des ménages en fonction des formes d'occupation . . .	47
33	Statut migratoire en fonction des formes d'occupation	49
34	Population étrangère par région d'origine	50
35	Durée du résidence dans la commune en fonction de la forme d'occupation	51
36	Répartition modale du transport vers le lieu de travail en fonction de la forme d'occupation	52
37	Durée du trajet vers le lieu de travail par forme d'occupation	53
38	Durée du trajet domicile-travail en fonction de la forme d'occupation et du type d'espace	55
39	Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction de la formation et de la forme d'occupation	56
40	Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction du statut d'activité et de la forme d'occupation	57
41	Répartition des habitants (20 à 65 ans) en fonction du statut d'activité, du sexe et de la forme d'occupation	58
42	Répartition du statut professionnel en fonction de la forme d'occupation	60
43	Moyenne et distribution du statut professionnel en fonction de la forme d'occupation, 2000 et 2010-2014	62
44	Évolution du statut professionnel dans les lieux où la pression à la hausse est forte (augmentation de loyer de plus de 4,62 CHF/m ²) entre 2000 et 2010-2014	63

Index des tableaux

1	Aperçu des jeux de données (* R = relevé exhaustif, É = échantillon)	8
2	Communes et habitants dans les types d'espace	10
3	Catégories d'emplacement et prix au mètre carré	38