



Libre circulation des personnes et marché du logement

Caractérisation de la demande en logements en fonction de la provenance de la population

Mandant

Office fédéral
du logement
Storchengasse 6
2540 Granges, Suisse
Tél. +41 32 654 91 11
info@bwo.admin.ch

Doris Sfar

Auteurs

raumdaten GmbH
Kanzleistrasse 126
8004 Zurich, Suisse
Tél. +41 43 317 92 15
info@raumdaten.ch

Corinna Heye
Sarah Fuchs
Damian Blarer

11 novembre 2013

1. Introduction.....	3
2. Répartition spatiale de l'immigration entre 2000 et 2011	4
3. Evolution de la situation en matière de logement des différents groupes	7
3.1. Répartition des différents groupes par type d'immeubles	8
3.2. Répartition des différents groupes par période de construction	9
3.3. Consommation du sol en fonction des différents groupes	11
4. Conclusion	12

Figures

Figure 1: Grandes régions et types de communes	4
Figure 2: Structure de la population dans les grandes régions en fonction du type de commune en 2011.....	4
Figure 3: Répartition spatiale des personnes provenant des anciens pays d'origine en 2011.....	5
Figure 4: Répartition spatiale des personnes provenant des nouveaux pays d'origine en 2011.....	5
Figure 5: Evolution de la proportion des groupes de nationalité étrangère entre 2000 et 2011	6
Figure 6: Evolution spatiale de la proportion des personnes provenant des anciens pays d'origine entre 2000 et 2011	7
Figure 7: Evolution spatiale de la proportion des personnes provenant des nouveaux pays d'origine entre 2000 et 2011	7
Figure 8: Structure de la population par type d'immeubles en 2011.....	8
Figure 9: Nombre de pièces par type d'immeubles en 2011.....	9
Figure 10: Surface par pièce selon le type d'immeubles en 2011 (médiane par grande région)	9
Figure 11: Structure de la population en 2011 par période de construction des bâtiments.....	10
Figure 12: Nombre de pièces par logement en 2011 en fonction de la période de construction	10
Figure 13: Surface par pièce en fonction de la période de construction en 2011 (médiane par grande région)	11
Figure 14: Surface (en m2) par personne équivalente en fonction du type de commune entre 2000 et 2011 (médiane)	11

Tableaux

Tableau 1: Groupes de nations (nouveaux pays d'origine et anciens pays d'origine).....	3
--	---

1. Introduction

Le marché suisse du logement est en mutation. Suite à l'introduction de la libre circulation des personnes, l'immigration a évolué tant du point de vue quantitatif que qualitatif depuis le milieu des années 2000. Le nombre de personnes de nationalité étrangère a augmenté. Celles-ci proviennent davantage des pays de l'Union européenne et disposent d'un niveau de qualification et de revenu plus élevé. Cette évolution et le besoin accru de surfaces habitables engendrent une modification de la demande sur le marché du logement.

La présente étude analyse la structure de divers types de logements observée entre 2000 et 2011 en fonction de la provenance des habitants. Elle se base sur les données du recensement de la population effectué en 2000 et les données du registre des habitants pour l'année 2011, qui ont été harmonisées depuis 2010. Celles-ci comprennent des données individuelles et permettent de distinguer différents groupes de population et présenter leurs spécificités en fonction de caractéristiques sociales, p. ex. de leur provenance.

Pour ce faire, une distinction a été établie entre les «nouveaux pays d'origine», les «anciens pays d'origine» et la «Suisse». Cette classification se fonde sur l'étude «Immigration 2030: scénarios pour l'économie et la société zurichoises» (ZKB: 2010). Parmi les anciens pays d'origine, on compte les pays des Balkans et la Turquie, les pays du sud de l'Europe, d'Asie et du Proche-Orient, d'ex-URSS, d'Afrique et d'Amérique latine; parmi les nouveaux, les pays germanophones, du nord et de l'est de l'Europe, les autres pays de l'OCDE et l'Inde. Les étrangers formant le premier groupe ont généralement un statut social plus bas et un style de vie plutôt bourgeois et traditionnel, alors que ceux faisant partie du second ont généralement un statut plus élevé et un mode de vie plus individualisé.

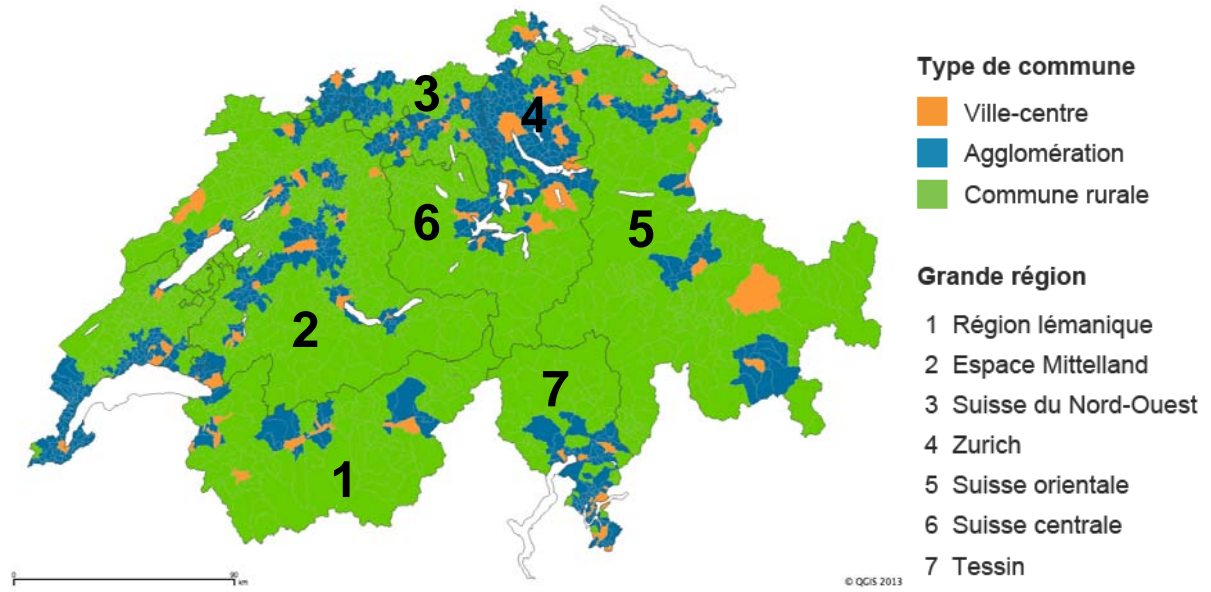
Tableau 1: Groupes de nations (nouveaux pays d'origine et anciens pays d'origine)

« Anciens pays d'origine »	Pays importants
Sud de l'Europe	Italie, Portugal, Espagne, Grèce
Balkans occidentaux et Turquie	Serbie, Macédoine, Turquie, Croatie, Bosnie et Herzégovine
Autres anciens pays d'origine	Sri Lanka, Thaïlande, Irak, Philippines, Brésil, République dominicaine, Tunisie, Maroc, Nigéria
« Nouveaux pays d'origine »	Pays importants
Pays germanophones	Allemagne, Autriche
Autres pays du nord de l'Europe	Grande-Bretagne, Pays-Bas, France, Suède
Autres nouveaux pays d'origine	USA, Japon, Canada, Australie, Pologne, Slovaquie, Hongrie, République tchèque, Russie, Ukraine, Inde

Tableau: raumdaten GmbH

L'analyse de la situation en matière de logement de ces groupes porte sur différents niveaux spatiaux. Elle se fonde sur la division de la Suisse en sept grandes régions et la classification des communes par degré de centralité établie par l'Office fédéral de la statistique, qui fait la distinction entre les villes-centres (villes isolées incluses), les communes d'agglomération et les communes rurales.

Figure 1: Grandes régions et types de communes

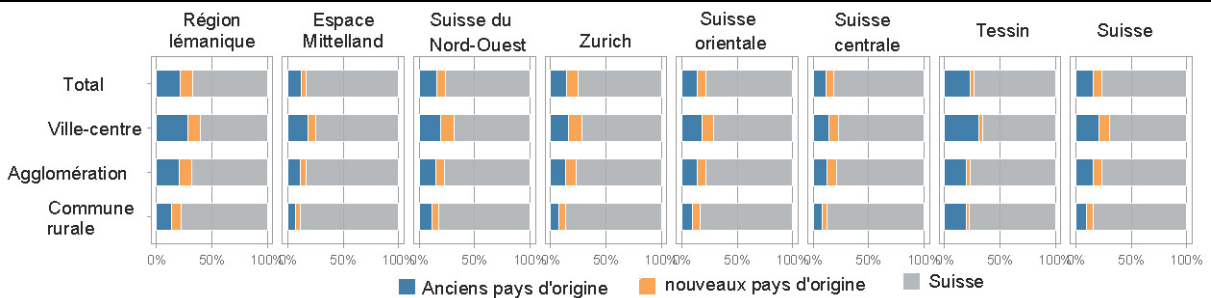


Sources: Office fédéral de la statistique, Geostat / swisstopo; cartographie: raumdaten GmbH

2. Répartition spatiale de l’immigration entre 2000 et 2011

Dans toutes les grandes régions, les villes-centres présentent une proportion d’étrangers plus élevée que les communes d’agglomération ou les communes rurales. En Suisse, les villes-centres comptent 31% d’habitants d’origine étrangère, alors que ce taux est de 23% dans les communes d’agglomération et de 15% dans les communes rurales. Ce sont avant tout les personnes provenant des nouveaux pays d’origine qui tendent à présenter une plus forte concentration dans les villes-centres. Par conséquent, c’est dans les villes-centres que la proportion des personnes issues des nouveaux pays d’origine est la plus élevée par rapport à celle des personnes provenant des anciens pays d’origine; cette proportion diminue au fur et à mesure qu’on s’éloigne des villes-centres.

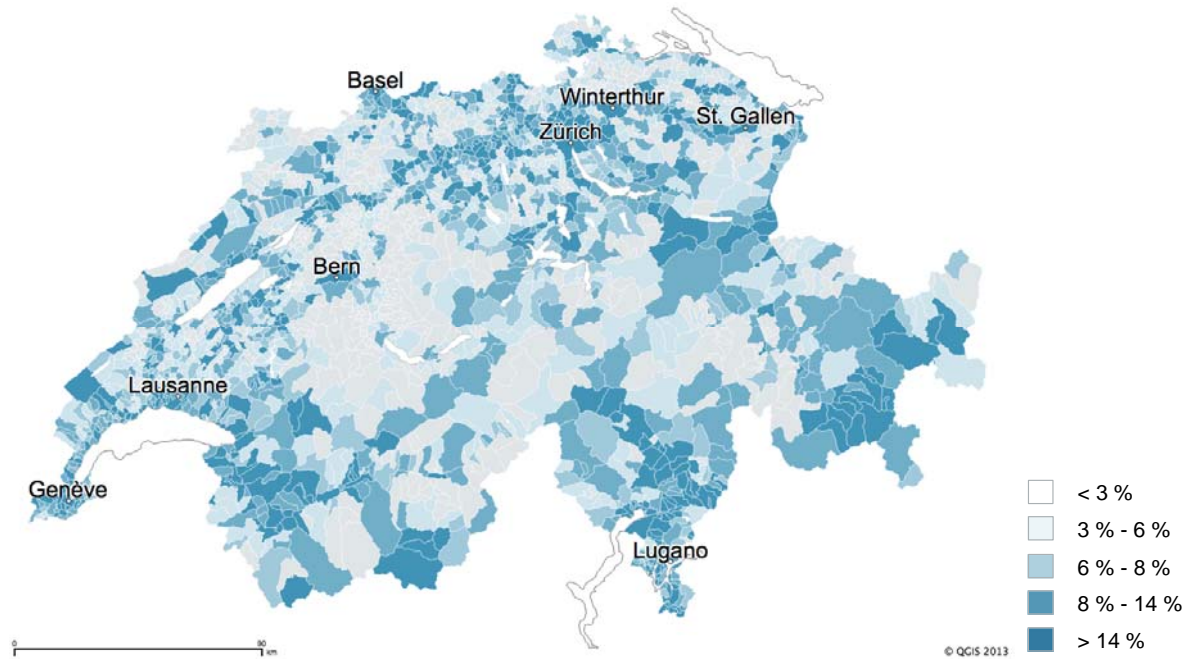
Figure 2: Structure de la population dans les grandes régions en fonction du type de commune en 2011



Source: Office fédéral de la statistique; graphique: raumdaten GmbH

En observant les cartes qui illustrent la répartition spatiale actuelle des différents groupes, on constate que, dans nombre de communes de la région lémanique et du Tessin, la proportion des personnes provenant des anciens pays d’origine est supérieure à la moyenne. Toutefois, cette proportion est également élevée dans les villes-centre et les communes d’agglomération avoisinantes, dans toute la région zurichoise ainsi que dans les communes touristiques.

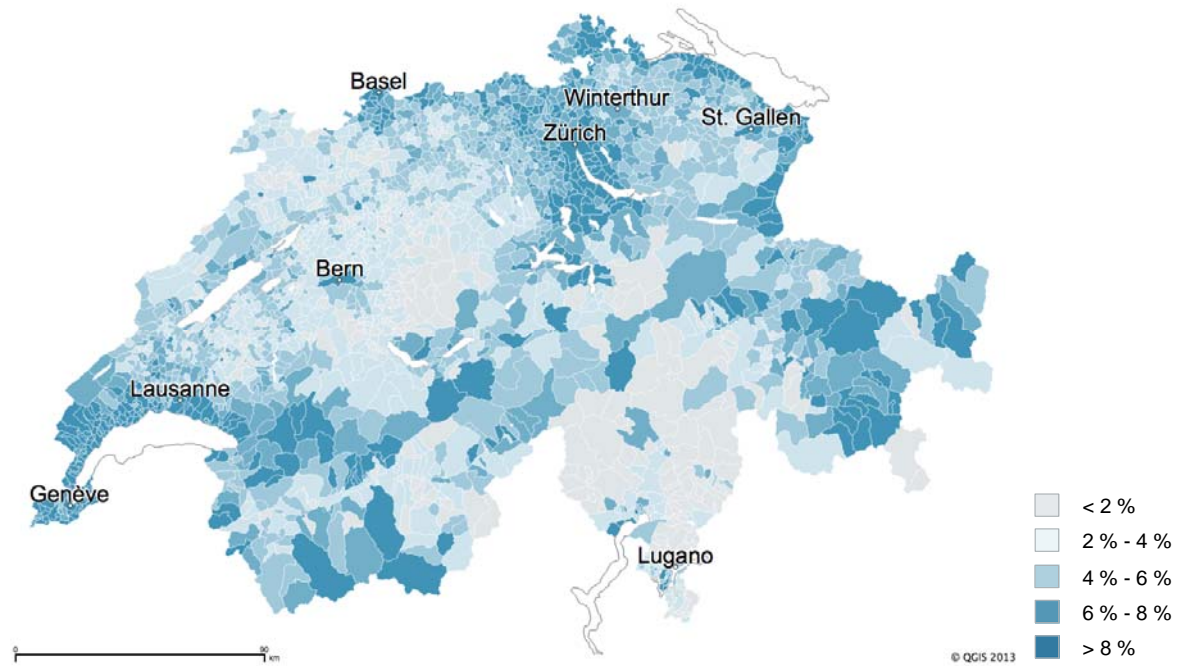
Figure 3: Répartition spatiale des personnes provenant des anciens pays d'origine en 2011



Sources: Office fédéral de la statistique, Geostat / swisstopo; cartographie: raumdaten GmbH

Dans les villes-centres et les communes d'agglomération avoisinantes, la concentration des personnes provenant des anciens pays d'origine est nettement plus forte que celle des personnes issues des nouveaux pays d'origine. C'est toutefois principalement dans la région zurichoise, la région lémanique, les communes touristiques et les régions qui touchent la frontière allemande que leur proportion est supérieure à la moyenne.

Figure 4: Répartition spatiale des personnes provenant des nouveaux pays d'origine en 2011



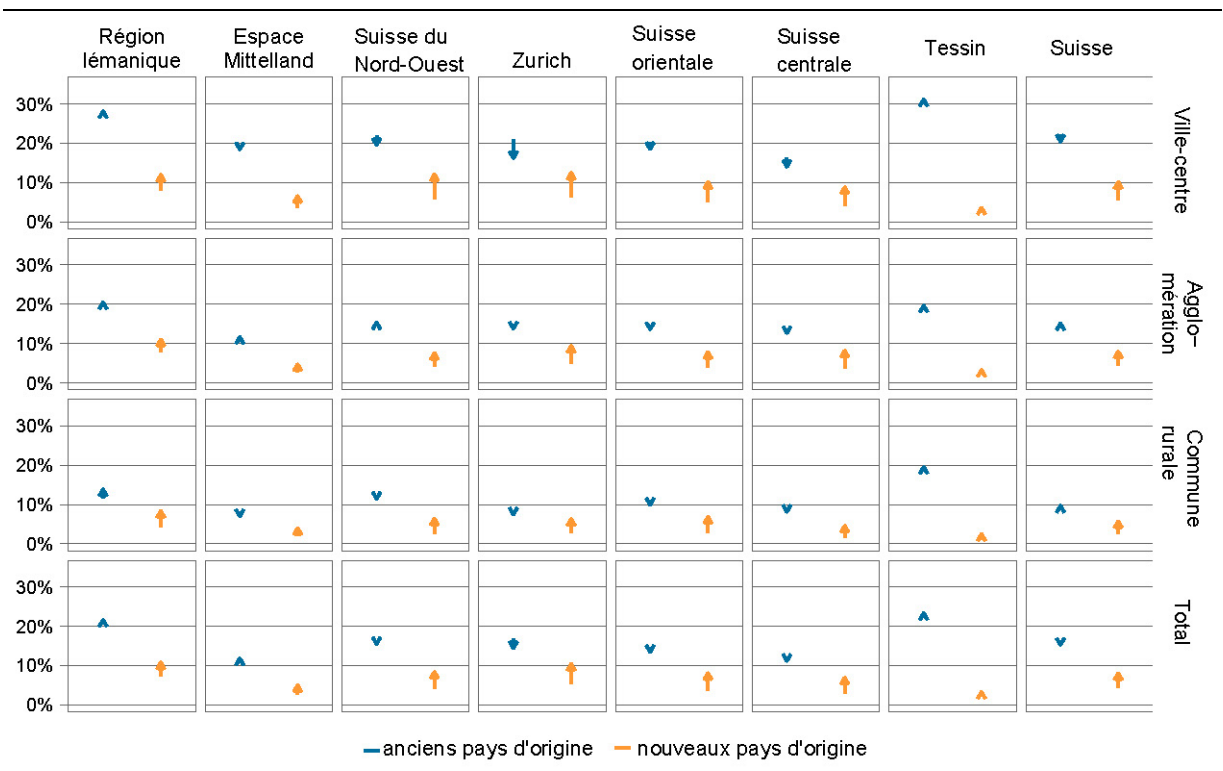
Sources: Office fédéral de la statistique, Geostat / swisstopo; cartographie: raumdaten GmbH

Si la proportion des personnes provenant des nouveaux pays d'origine a augmenté entre 2000 et 2011 dans toutes les grandes régions, celle des personnes issues des anciens pays d'origine a légèrement diminué dans les grandes régions de la Suisse du Nord-Ouest, de Zurich, de Suisse orientale et de Suisse centrale. Ce recul s'explique, du moins en partie, par les naturalisations.

Entre 2000 et 2011, les régions lémanique et zurichoise ont enregistré le plus fort accroissement en termes de population. En 2010, la proportion des personnes provenant des nouveaux pays d'origine a principalement augmenté dans la région de Zurich (+5%), où elle est actuellement aussi élevée qu'en région lémanique. Dans ces deux régions possédant un grand centre urbain, leur proportion (environ 10% de la population) est supérieure à la moyenne.

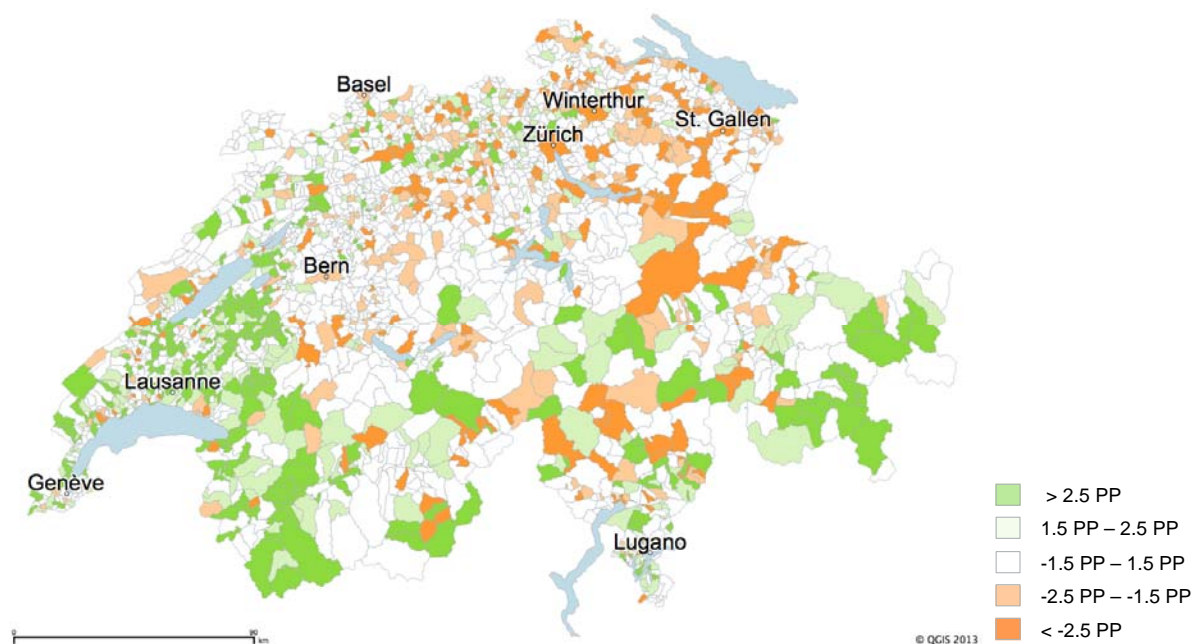
C'est principalement en ville de Zurich que la proportion des personnes issues des anciens pays d'origine a diminué depuis l'an 2000. Dans la région lémanique, cette proportion a au contraire sensiblement augmenté par rapport à la moyenne suisse, que ce soit dans les villes-centres ou dans les communes rurales. Le Tessin et la région lémanique présentent actuellement la plus forte proportion d'étrangers (près d'un tiers de la population) ainsi que la plus forte proportion de personnes provenant des anciens pays d'origine (plus d'un cinquième de la population). A cet égard, il convient toutefois de préciser que, au Tessin, le groupe des personnes issues des anciens pays d'origine présente des caractéristiques spécifiques, principalement en raison de l'immigration en provenance d'Italie.

Figure 5: Evolution de la proportion des groupes de nationalité étrangère entre 2000 et 2011



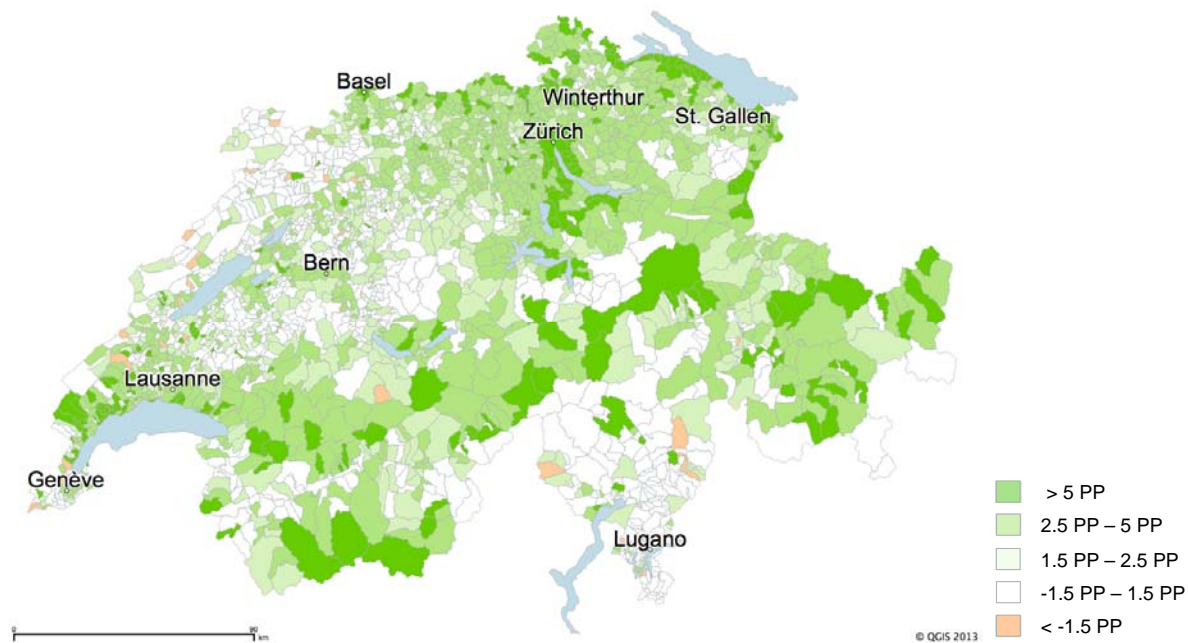
Source: Office fédéral de la statistique; graphique: raumdaten GmbH

Figure 6: Evolution spatiale de la proportion des personnes provenant des anciens pays d'origine entre 2000 et 2011



Sources: Office fédéral de la statistique, Geostat / swisstopo; cartographie: raumdaten GmbH

Figure 7: Evolution spatiale de la proportion des personnes provenant des nouveaux pays d'origine entre 2000 et 2011



Sources : Office fédéral de la statistique, Geostat / swisstopo; présentation : raumdaten GmbH

3. Evolution de la situation en matière de logement des différents groupes

Dans le cadre de l'analyse de la situation en matière de logement des différents groupes, différentes caractéristiques ont été examinées dans l'étude. Ci-après sont présentés les résultats de la différenciation des logements par type d'immeubles et par période de construction.

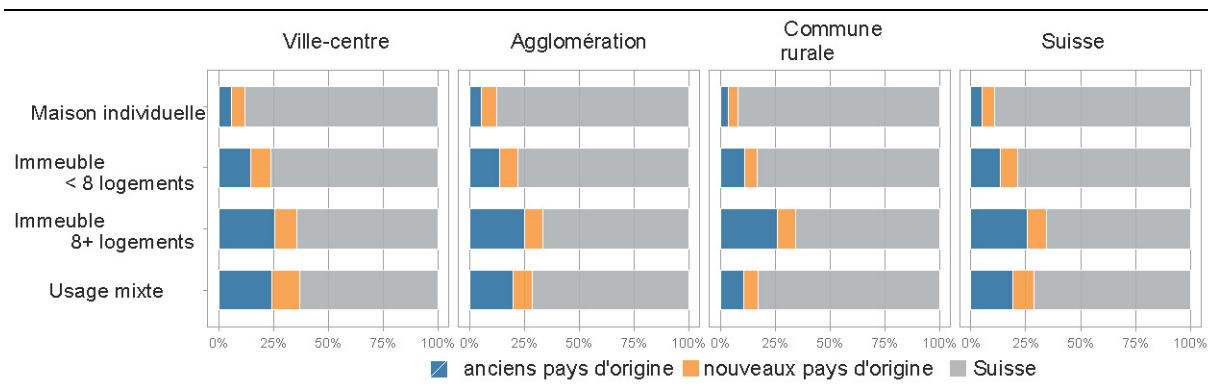
3.1. Répartition des différents groupes par type d'immeubles

Concernant les types d'immeubles, on fait une distinction entre les maisons individuelles, les bâtiments de moins de huit logements, les bâtiments de huit logements et plus et les bâtiments à usage mixte. Toutes les grandes régions et tous les types de communes présentent une répartition semblable des différents groupes par type d'immeubles. Les maisons individuelles restent principalement occupées par des Suisses. Seules les communes d'agglomération de la région lémanique présentent une proportion relativement élevée de maisons individuelles habitées par des personnes d'origine étrangère (22%). Le Tessin est la grande région présentant la plus forte proportion d'étrangers occupant des maisons individuelles (14%).

En revanche, la proportion des étrangers habitant un immeuble de plus de huit logements est supérieure à la moyenne. Cela est encore plus marqué en ce qui concerne la répartition des différents groupes par type d'immeubles dans les communes rurales. Dans ce contexte, la surreprésentation de la population étrangère dans les immeubles locatifs est principalement liée à la forte présence de personnes provenant des anciens pays d'origine. Etant donné que leur concentration spatiale est plus forte dans l'espace rural, leur indice de ségrégation y est également supérieur à la moyenne.

Dans les grandes régions, la répartition par type d'immeubles des personnes provenant des nouveaux pays d'origine est plus homogène. Dans les villes-centres, les personnes provenant des nouveaux pays d'origine sont surreprésentées dans les bâtiments à usage mixte et sous-représentées dans les maisons individuelles.

Figure 8: Structure de la population par type d'immeubles en 2011

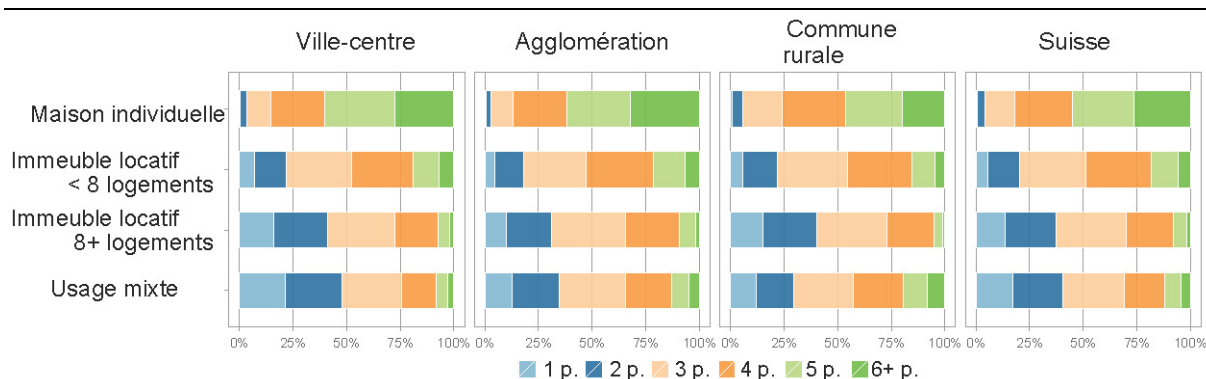


Remarque: La catégorie « maison individuelle » englobe tous les bâtiments destinés uniquement à être habités, comprenant un logement et ne dépassant pas six étages.

Source: Office fédéral de la statistique; graphique: raumdaten GmbH

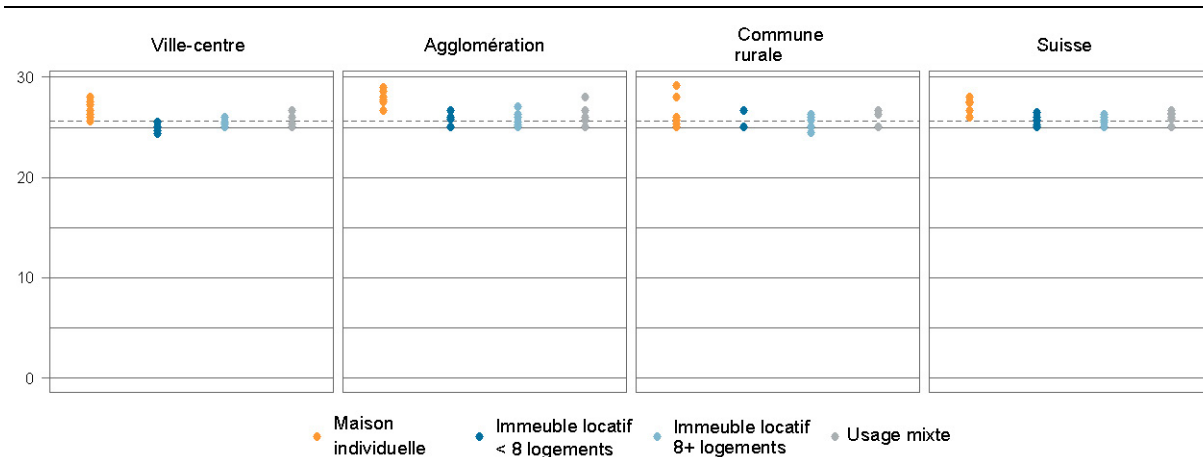
Les maisons individuelles, dans lesquelles les Suisses sont surreprésentés, comptent en général plus de pièces et sont plus spacieuses que les logements que l'on trouve dans les immeubles locatifs et les immeubles à usage mixte. Près de 50% des maisons individuelles comprennent cinq pièces ou plus, et la surface par pièce est supérieure à la moyenne.

A l'inverse, les types d'immeubles qui sont plus souvent occupés par des étrangers, à savoir les immeubles locatifs de plus de huit logements et les immeubles à usage mixte, présentent une proportion plus élevée de petits logements comprenant une à trois pièces. Leur surface par pièce est aussi plus réduite que celle des maisons individuelles.

Figure 9: Nombre de pièces par type d'immeubles en 2011

Remarque : La catégorie «maison individuelle» englobe tous les bâtiments destinés uniquement à être habités, comprenant un logement et ne dépassant pas six étages.

Source: Office fédéral de la statistique; graphique : raumdaten GmbH

Figure 10: Surface par pièce selon le type d'immeubles en 2011 (médiane par grande région)

Remarque : La catégorie «maison individuelle» englobe tous les bâtiments destinés uniquement à être habités, comprenant un logement et ne dépassant pas six étages.

Source: Office fédéral de la statistique; graphique : raumdaten GmbH

Entre 2000 et 2011, la répartition des habitants en fonction de leur provenance n'a que peu évolué. En région lémanique, la proportion des personnes issues des anciens pays d'origine a augmenté dans les immeubles locatifs de moins de huit logements, donnant lieu à un effet de rattrapage en ce qui concerne ce groupe. Toutefois, entre 2000 et 2011, la répartition des différents groupes par type d'immeubles est restée pratiquement la même au sein des communes de même type.

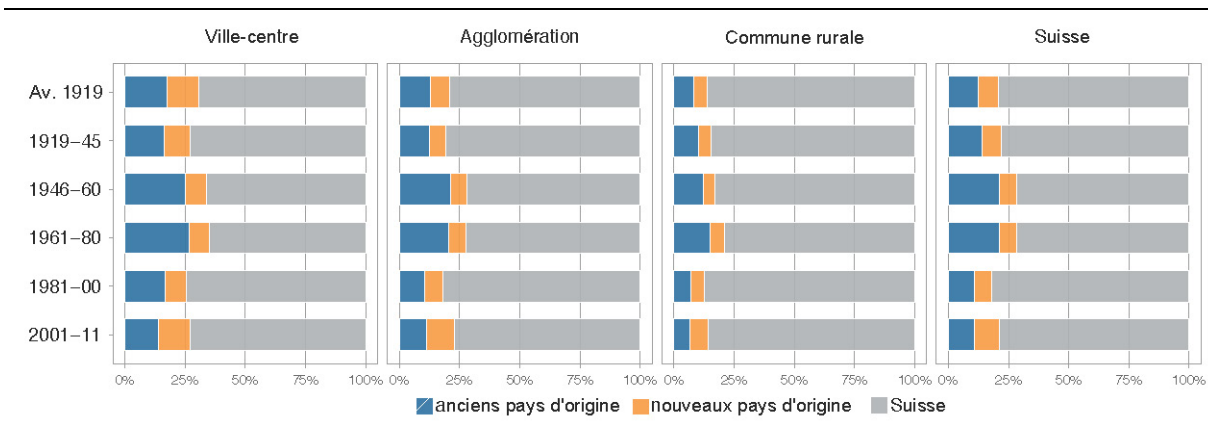
3.2. Répartition des différents groupes par période de construction

Les personnes issues des anciens pays d'origine sont surreprésentées dans les bâtiments construits entre 1946 et 1980. De manière générale, cette surreprésentation est observable dans toutes les grandes régions et tous les types de communes. C'est dans les villes-centres qu'elle est la plus forte.

Les personnes provenant des nouveaux pays d'origine sont, à l'inverse, surreprésentées dans les logements récents. Cette surreprésentation est nettement plus marquée dans les villes-centres et les communes d'agglomération, où la présence de personnes issues des nouveaux pays d'origine est plus forte.

Dans les villes-centres des grandes régions lémanique et zurichoise, les personnes provenant des nouveaux pays d'origine sont en outre surreprésentées dans les immeubles construits avant 1919. Cela est dû au phénomène de gentrification. En ville de Zurich principalement, le prix des logements situés dans des immeubles anciens a augmenté à maints endroits en raison des rénovations qui y ont été effectuées. Parallèlement, la proportion de personnes provenant des nouveaux pays d'origine s'est accrue alors que davantage de personnes issues des anciens pays d'origine ont déménagé. Alors qu'en ville de Zurich, ce processus a eu lieu avant tout entre 2000 et 2011, la région lémanique y est confrontée depuis déjà plus longtemps.

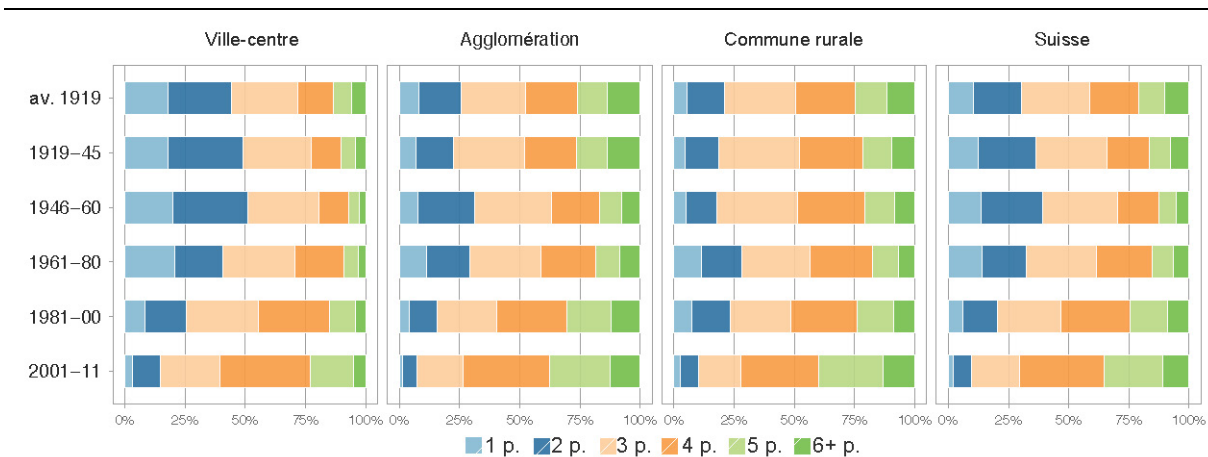
Figure 11: Structure de la population en 2011 par période de construction des bâtiments



Source: Office fédéral de la statistique; graphique: raumdaten GmbH

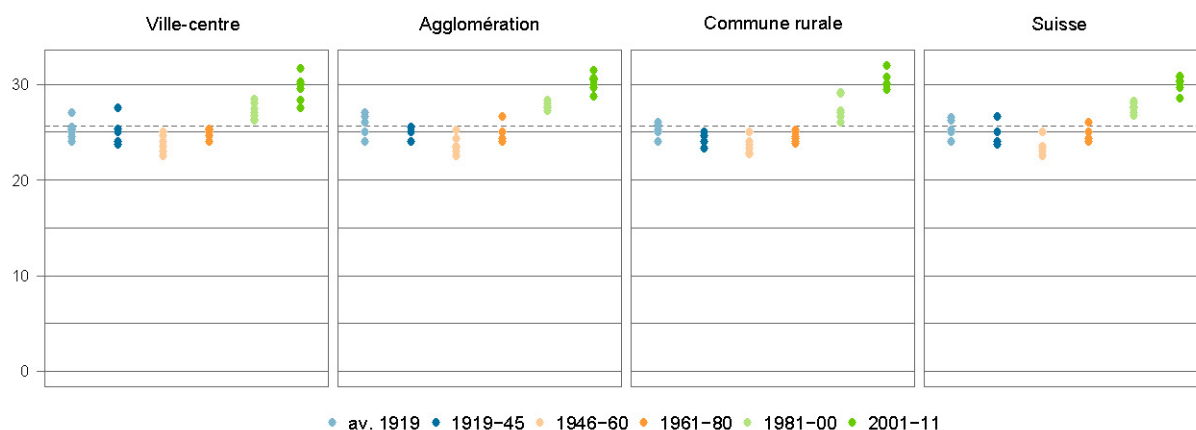
Les bâtiments construits après la Seconde Guerre mondiale entre 1946 et 1970 sont très différents des immeubles récents. Les logements construits dans la période d'après-guerre disposent en général d'une plus petite surface habitable par pièce et leur construction est souvent de moins bonne qualité. A l'inverse, les logements récents sont comparativement spacieux et comptent souvent davantage de pièces.

Figure 12: Nombre de pièces par logement en 2011 en fonction de la période de construction



Source: Office fédéral de la statistique; graphique: raumdaten GmbH

Figure 13: Surface par pièce en fonction de la période de construction en 2011 (médiane par grande région)



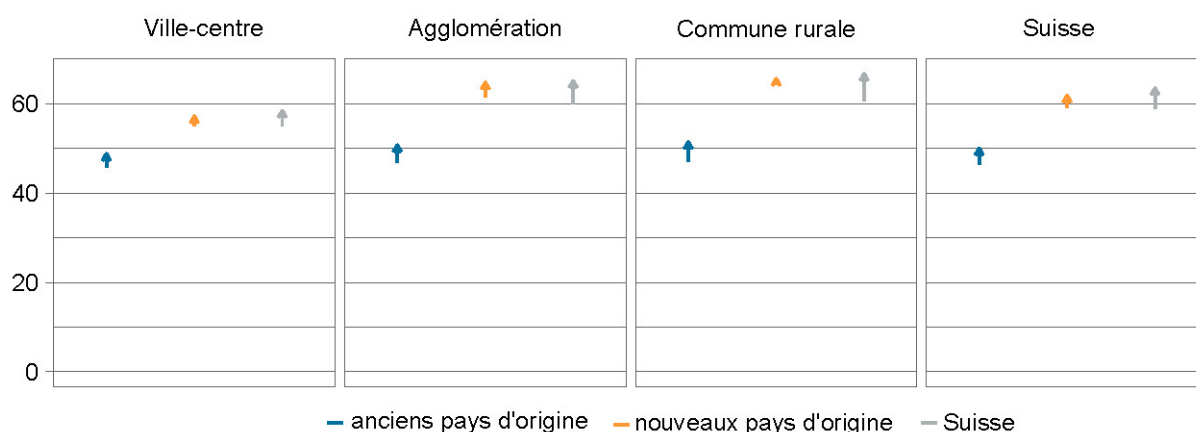
Source: Office fédéral de la statistique; graphique: raumdaten GmbH

3.3. Consommation du sol en fonction des différents groupes

Dans l'ensemble du pays, les Suisses et les personnes provenant des nouveaux pays d'origine ont une consommation de surface habitable par personne nettement plus élevée que les personnes provenant des anciens pays d'origine. De plus, les valeurs en matière de surface consommée sont plus homogènes pour le groupe des personnes provenant des anciens pays d'origine que pour les autres groupes. La plupart du temps, les différences entre la population suisse et les personnes provenant des nouveaux pays d'origine sont minimales. Dans l'ensemble, les Suisses ont encore en moyenne la consommation de surface la plus élevée.

Les différences en matière de consommation de surface reflètent l'écart qui existe entre les différents groupes en termes de statut social. C'est dans les communes rurales que ces différences sont les plus marquées. Entre 2000 et 2011, la surface habitable par personne a augmenté pour tous les groupes, dans tous les types de communes. C'est dans les communes d'agglomération que la consommation de surface a connu l'augmentation la plus forte, alors qu'elle est restée relativement constante dans les villes-centres.

Figure 14: Surface (en m²) par personne équivalente en fonction du type de commune entre 2000 et 2011 (médiane)



Source: Office fédéral de la statistique; graphique: raumdaten GmbH

4. Conclusion

Alors que les maisons individuelles sont toujours principalement occupées par des ménages suisses, les personnes provenant des nouveaux pays d'origine sont surreprésentés dans les immeubles récents. Les personnes provenant des anciens pays d'origine sont, quant à elles, plus fortement représentées dans les logements construits dans la période d'après-guerre, qui présentent en moyenne un nombre de pièces inférieur ainsi qu'une surface par pièce plus modeste.

Par conséquent, la consommation de surface habitable des personnes provenant des nouveaux pays d'origine et des personnes de nationalité suisse est nettement plus importante que celle des personnes issues des anciens pays d'origine. Les différences relatives à la situation en matière de logement et à la consommation de surface habitable reflètent la disparité qui existe entre les différents groupes en termes de statut social.

Sur l'ensemble du pays, la situation en matière de logement des trois groupes n'a guère évolué entre 2000 et 2011. Les différences caractéristiques entre les personnes provenant des nouveaux pays d'origine et celles issues des anciens pays d'origine se maintiennent. Par contre, avec l'évolution des flux migratoires, la proportion des différents groupes dans la population a changé. C'est dans les villes-centres, où la proportion des personnes provenant des nouveaux pays d'origine est la plus forte, que ce phénomène est le plus marqué.

Outre l'augmentation quantitative de l'immigration, on constate avant tout une évolution qualitative. En Suisse, le changement structurel qui touche l'immigration renforce l'individualisation. Le nombre de ménages d'une personne continue d'augmenter, ce qui implique une consommation de surface par personne plus importante. De plus, du fait de l'accroissement de la proportion des personnes provenant des nouveaux pays d'origine, le statut social de la population suisse augmente.

C'est justement aux endroits où il y a pénurie de logements que les effets des nouveaux flux migratoires influent de manière décisive sur la demande de logements. A cet égard, la demande émanant des personnes issues des nouveaux pays d'origine ressemble énormément à celle de la population suisse, raison pour laquelle ces deux groupes se trouvent souvent en concurrence sur le marché du logement.