

DETEC

Département fédéral de l'environnement, des transports,
de l'énergie et de la communication



**Etude thématique A4:
Le logement en milieu urbain**

Monitoring de l'espace urbain suisse

**Etude thématique A4:
Le logement en milieu urbain**

Monitoring de l'espace urbain suisse

Impressum**Editeur**

Office fédéral du développement territorial (ARE)

Auteur

Brigitte Sacker

Office fédéral du développement territorial (ARE)

Direction du projet

Muriel Odiet, Marco Kellenberger

Office fédéral du développement territorial (ARE)

Production

Rudolf Menzi

Information ARE

Citation

Office fédéral du développement territorial (ARE)

Monitoring de l'espace urbain, Etude thématique A4:

Le logement en milieu urbain

Version 01.06

Distribution

www.are.ch

A4 Le logement en milieu urbain

En l'an 2000, 73% de la population de la Suisse vivait en milieu urbain. A peu près les trois quarts des logements se trouvent également dans l'espace urbain. Les deux figures ci-dessous donnent un aperçu de la répartition des logements en Suisse. La figure A4-3 montre toutefois que les villes-centres comptent en moyenne un peu moins d'occupants par logement que les autres zones des agglomérations. La présente étude thématique A4 de l'observation de l'espace urbain suisse analyse la structure du marché du logement et fournit des informations sur le genre de logements et de bâtiments d'habitation dans les différents types d'espaces :

- A41 Nombre de logements
- A42 Nombre de pièces
- A43 Surface d'habitation
- A44 Surface d'habitation par personne
- A45 Epoque de construction
- A46 Maisons individuelles et immeubles comptant plus de 19 logements
- A47 Logements en propriété et logements coopératifs
- A48 Niveau des loyers
- A49 Logements vacants

Figure A4-1 : Population selon les types d'espaces, 2000

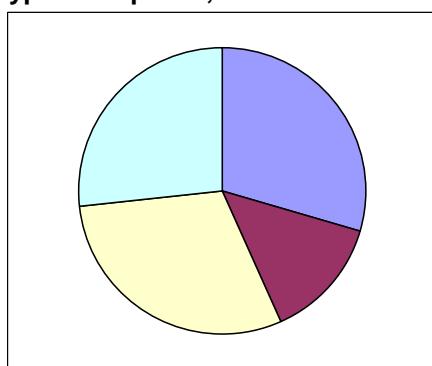
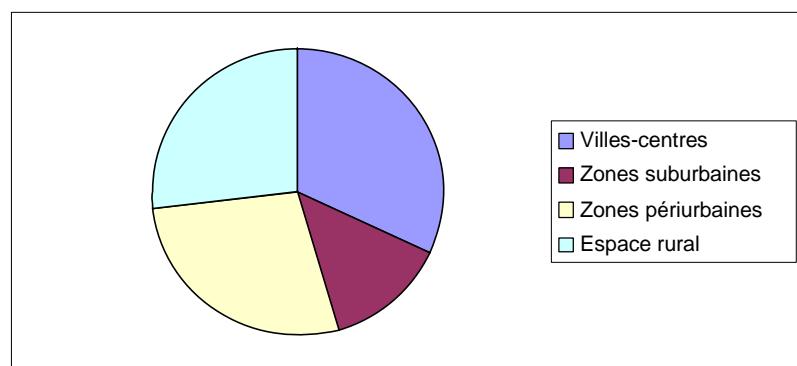
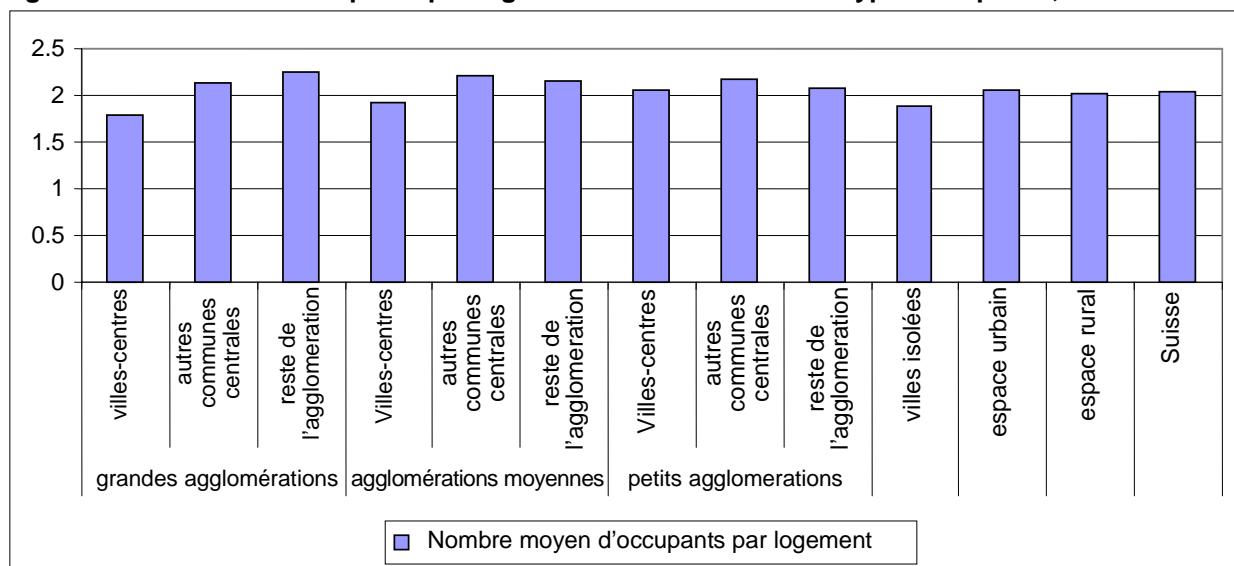


Figure A4-2 : Logements selon les types d'espaces, 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Figure A4-3 Nombre d'occupants par logement dans les différents types d'espaces, 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A41 Nombre de logements

Définition appliquée : tous les logements, qu'ils soient habités en permanence ou seulement par intermittence, qu'il s'agisse du domicile légal ou économique.

A41-1 Nombre de logements en 2000 et leur répartition spatiale

	Total	Villes-centres		Autres communes centrales		Reste de l'agglo-mération		
Grandes agglomérations	1322192	37.04%	536791	15.04%	301535	8.45%	483866	13.56%
Agglomérations moyennes	885504	24.81%	363161	10.17%	150869	4.23%	371474	10.41%
Petites agglomérations	366999	10.28%	204431	5.73%	22444	0.63%	140124	3.93%
Villes isolées	33615	0.94%	33615	0.94%	-	-	-	-
Espace urbain	2608310	73.08%	1137998	31.88%	474848	13.30%	995464	27.89%
Espace rural	960871	26.92%	-	-	-	-	-	-
Suisse	3569181	100.00%	-	-	-	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A41-2 Evolution du nombre de logements 1990-2000, en %

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglo-mération
Grandes agglomérations	11.87%	5.39%	14.41%	18.29%
Agglomérations moyennes	13.56%	9.51%	17.20%	16.30%
Petites agglomérations	14.59%	12.45%	17.83%	17.33%
Villes isolées	15.14%	15.14%	-	-
Espace urbain	12.86%	8.18%	15.44%	17.41%
Espace rural	13.20%	-	-	-
Suisse	12.95%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A41-1 et A41-2

- Le tableau A41-1 donne une première vue d'ensemble du parc de logements en l'an 2000. Tous types d'agglomérations confondus, ce sont les villes-centres qui en détiennent la plus forte proportion, avec 1'137'998 logements ou 31.88%. C'est notamment le cas dans les grandes et les petites agglomérations (15.04% et 5.73%). Dans les agglomérations moyennes, par contre, on trouve un peu plus d'unités d'habitation dans les communes du reste de l'agglomération (10.41%) que dans les villes-centres (10.17%).
- Les communes de la périphérie des grandes agglomérations pourraient toutefois bientôt surpasser leurs villes-centres, car c'est ici que l'augmentation du nombre de logements a été la plus importante entre 1990 et 2000 (+18.29%).
- Entre les deux derniers recensements, le parc de logements s'est accru dans tous les types d'espaces. Le développement est pratiquement identique dans l'espace urbain (+12.86%) et dans l'espace rural (+13.20%) (moyenne suisse : +12.95%).
- La croissance des communes périphériques des grandes agglomérations a été particulièrement forte (+18.29%). Mais si l'on considère l'ensemble de l'agglomération, la croissance est plus marquée dans les agglomérations petites (+14.59%) et moyennes (+13.56%) que dans les grandes (+11.87%). Toutes les agglomérations sont cependant dépassées par les villes isolées (+15.14%).
- Il est intéressant de relever que, dans les petites et les moyennes agglomérations, ce sont les communes du reste de la zone centrale qui enregistrent la plus forte augmentation de logements (+17.83% dans les petites agglomérations, +17.20% dans les agglomérations moyennes).

Activité de construction

Remarque méthodologique préliminaire

Le tableau A41-2 a montré que, dans tous les types d'espaces, il y avait davantage de logements en 2000 qu'en 1990. Mais cette comparaison indique seulement que l'on a continué à construire et pas si l'activité de construction s'est accélérée ou ralentie. L'information est donc complétée par le tableau A41-3 qui affiche en 1990 le nombre d'unités d'habitation érigées au cours des 10 années précédentes, c'est-à-dire de 1980 à 1990 (au jour de référence du recensement respectif de la population). Si un logement a été construit mais à nouveau démolí durant cette période, il n'est pas pris en considération. Le tableau A41-4 reprend les mêmes indicateurs pour la décennie 1990-2000. Puis un indice a été élaboré afin de mieux saisir l'évolution de l'activité de construction. L'année de référence est 1990 ; si l'indice est inférieur à 100, cela signifie donc que le nombre de logements a moins augmenté entre 1990 et 2000 que de 1980 à 1990.

A41-3 Nombre de logements construits entre 1980 et 1990 et part en % de tous les logements, 1990

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	142141	12.03%	29206	5.73%
Agglomérations moyennes	120124	15.41%	35029	10.56%
Petites agglomérations	53855	16.82%	26699	14.69%
Villes isolées	5132	17.58%	5132	17.58%
Espace urbain	321252	13.90%	96066	9.13%
Espace rural	140392	16.54%	-	-
Suisse	461644	14.61%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A41-4 Nombre de logements construits entre 1990 et 2000 et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	142156	10.75%	32039	5.97%
Agglomérations moyennes	106951	12.08%	33703	9.28%
Petites agglomérations	45833	12.49%	21868	10.70%
Villes isolées	3856	11.47%	3856	11.47%
Espace urbain	298796	11.46%	91466	8.04%
Espace rural	118896	12.37%	-	-
Suisse	417692	11.70%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A41-5 Indice des logements construits dans les 10 années précédant le RFP 2000
(Différence CH 1990-2000 = 100)

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	90.47	82.48	93.80	92.26
Agglomérations moyennes	101.62	94.04	103.36	105.88
Petites agglomérations	106.32	110.47	106.32	102.02
Villes isolées	120.42	120.42	-	-
Espace urbain	97.28	95.03	97.72	98.51
Espace rural	106.84	-	-	-
Suisse	100.00	-	-	-

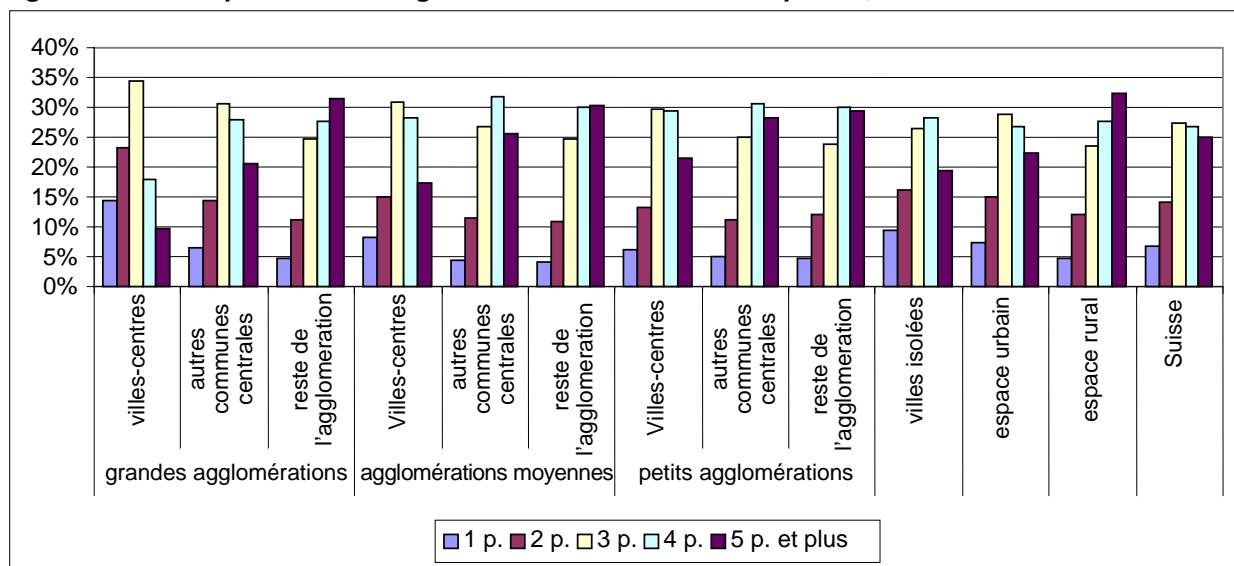
Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A41-3 à A41-5

- En 2000, on comptait dans l'espace urbain 298'796 logements qui avaient 10 ans d'âge ou moins. Ce qui équivaut à 11.46% de tous les logements. La plus forte proportion de logements récents se trouve dans les ceintures des petites agglomérations (15.07%), la plus faible dans les grandes villes-centres (5.97%).
- En 1990, les valeurs étaient plus élevées dans tous les types d'espaces, sauf dans les grands centres. La répartition des valeurs maximales et minimales était la même.
- L'indice des logements construits dans les 10 années précédant le recensement 2000 clarifie ce constat. Seules les grandes agglomérations (et en particulier leurs villes-centres) ont enregistré une baisse de l'activité de construction (90.47). Celle-ci s'est surtout intensifiée dans les villes isolées (120.42).
- Comparé à l'ensemble du territoire suisse, l'espace urbain est en retrait en matière de nouveaux logements (97.28), ceci surtout en raison du faible indice dans les grandes agglomérations. Car dans les agglomérations moyennes et petites ainsi que dans les villes isolées, la valeur est supérieure à la moyenne nationale.
- Entre 1990 et 2000, la construction de logement dans les grandes agglomérations a subi une légère régression. La plus petite diminution a été vérifié dans les communes de la zone centrale (93.80). Les agglomérations moyennes ont surtout connu une croissance dans les communes de la ceinture extérieure (105.88). Les petites agglomérations ont enregistré une évolution contraire ; les villes-centres ont connu la plus grande croissance (110.47) alors que la construction de logement dans les autres communes de l'agglomération a été plus contenue (102.02).

A42 Nombre de pièces

Figure A42-1 : Répartition des logements selon le nombre de pièces, 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels de la figure A42-1

- L'illustration graphique de la répartition des logements selon le nombre de pièces qu'ils comprennent met en lumière la structure fondamentalement différente du marché du logement au sein des grandes agglomérations : ici, les logements de 3 pièces constituent la forme d'habitat la plus courante dans les villes-centres ; les autres communes de la zone centrale offrent déjà considérablement plus de logements de 4 pièces. Dans les communes du reste de l'agglomération, les logements de 5 pièces ou plus sont même les plus fréquents. C'est une situation que l'on ne retrouve ailleurs que dans les communes de la périphérie des agglomérations moyennes et en milieu rural.
- Dans les ceintures extérieures des agglomérations petites et moyennes, ce sont les logements de 4 pièces et plus qui prédominent. Tous les logements de taille moyenne comprenant 3 pièces et plus occupent une part relativement importante dans les autres types d'espaces.
- Les petits logements d'une pièce sont plutôt une caractéristique des villes-centres des grandes agglomérations et des centres urbains en général.

A42-1 Nombre et part en % des logements de 1 à 2 pièces, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	342916	25.94%	202905	37.80%
Agglomérations moyennes	164519	18.58%	84594	23.29%
Petites agglomérations	66795	18.20%	39572	19.36%
Villes isolées	8630	25.67%	8630	25.67%
Espace urbain	582860	22.35%	335701	29.50%
Espace rural	161015	16.76%	-	-
Suisse	743875	20.84%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A42-2 Evolution de la part des logements de 1 à 2 pièces entre 1990 et 2000, en %

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	-2.09%	-2.22%	-1.28%	-0.96%
Agglomérations moyennes	-0.87%	-0.87%	-0.55%	-0.71%
Petites agglomérations	-0.85%	-0.95%	0.19%	-0.80%
Villes isolées	0.20%	0.20%	-	-
Espace urbain	-1.51%	-1.71%	-1.01%	-0.84%
Espace rural	-0.87%	-	-	-
Suisse	-1.34%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A42-1 et A42-2

- Les studios et les deux-pièces sont proportionnellement les plus fréquents dans les centres urbains (29.5%) et dans les grandes agglomérations en général (25.94%). Il n'est donc pas étonnant que ce soit le type spatial « villes-centres des grandes agglomérations » qui présente le taux le plus élevé de tous (37.80%).
- Le nombre de logements de 1 à 2 pièces a reculé partout entre 1990 et 2000. Cette évolution sur le marché du logement est liée au fait que tous les types de ménages recherchent aujourd'hui des logements plus spacieux et/ou comprenant davantage de pièces.
- La diminution relative des petits logements a été la plus importante là où leur part dans le parc immobilier est traditionnellement la plus élevée, à savoir dans les grandes agglomérations (-2.09%) et dans les villes-centres en général (-1.71%).

A42-3 Nombre et part en % des logements de 3 pièces, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	397098	30.03%	185001	34.46%
Agglomérations moyennes	244451	27.61%	112644	31.02%
Petites agglomérations	100098	27.27%	60962	29.82%
Villes isolées	8941	26.60%	8941	26.60%
Espace urbain	750588	28.78%	367548	32.30%
Espace rural	225623	23.48%	-	-
Suisse	976211	27.35%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A42-4 Evolution de la part des logements de 3 pièces entre 1990 et 2000, en %

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	-1.05%	-0.17%	-1.74%	-1.09%
Agglomérations moyennes	-1.15%	-1.06%	-1.07%	-1.06%
Petites agglomérations	-0.69%	-0.86%	-0.41%	-0.32%
Villes isolées	-1.40%	-1.40%	-	-
Espace urbain	-1.05%	-0.66%	-1.49%	-0.97%
Espace rural	-0.06%	-	-	-
Suisse	-0.79%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A42-3 et A42-4

- Comme pour la répartition spatiale des logements de 1 à 2 pièces, la fréquence des trois-pièces va en diminuant plus l'on passe du centre à la périphérie et des grandes aux petites agglomérations. La part la plus élevée se retrouve par conséquent dans les villes-centres des grandes agglomérations (34.46%), la plus basse dans les communes situées à la périphérie des petites agglomérations (23.91%).
- Entre 1990 et 2000, la situation a évolué dans le sens d'une réduction des logements de 3 pièces. Mais contrairement aux studios et deux-pièces, les diminutions relatives ne suivent pas un schéma précis. C'est dans les villes-centres des grandes agglomérations que le recul est le plus faible (-0.17%).
- Dans l'ensemble, la part des logements de 3 pièces a nettement moins régressé dans les petites agglomérations (-0.69 points) et les villes-centres (-0.66 points) que dans les agglomérations moyennes (-1.15 points) et surtout dans les communes du reste de la zone centrale (-1.49 points).
- Il est intéressant de noter que, dans les ceintures extérieures de toutes les catégories d'agglomérations, les proportions de petits logements (de 1, 2 ou 3 pièces) sont à peu près les mêmes (environ 16% pour les une et deux pièces et environ 24% pour les trois pièces).

A42-5 Nombre et part en % des logements de 4 pièces et de 5 pièces ou plus, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglo-mération
Grandes agglomérations	582178	44.03%	148885	27.74%
Agglomérations moyennes	476534	53.82%	165923	45.69%
Petites agglomérations	200106	54.52%	103897	50.82%
Villes isolées	16044	47.73%	16044	47.73%
Espace urbain	1274862	48.88%	434749	38.20%
Espace rural	574233	59.76%	-	-
Suisse	1849095	51.81%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A42-6 Evolution de la part des logements de 4 pièces et de 5 pièces ou plus entre 1990 et 2000, en %

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglo-mération
Grandes agglomérations	3.14%	2.38%	3.01%	2.05%
Agglomérations moyennes	2.03%	1.94%	1.62%	1.78%
Petites agglomérations	1.55%	1.81%	0.22%	1.13%
Villes isolées	1.20%	1.20%	-	-
Espace urbain	2.56%	2.37%	2.50%	1.81%
Espace rural	0.92%	-	-	-
Suisse	2.13%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A42-5 et A42-6

- Les logements de 4 pièces et de 5 pièces ou plus sont fortement représentés partout où les petits logements sont plutôt inhabituels, c'est-à-dire dans les communes périurbaines (59.64%) ainsi que, de manière générale, dans les agglomérations moyennes (53.82%) et petites (54.52%).
- Inversement, ces grands logements sont plus rares dans les types d'espaces qui comprennent beaucoup de petits logements, à savoir les grandes agglomérations (44.03%) et les villes-centres

(38.20%). Il est donc logique que le pourcentage le plus bas de tous soit celui des villes-centres des grandes agglomérations (27.74%).

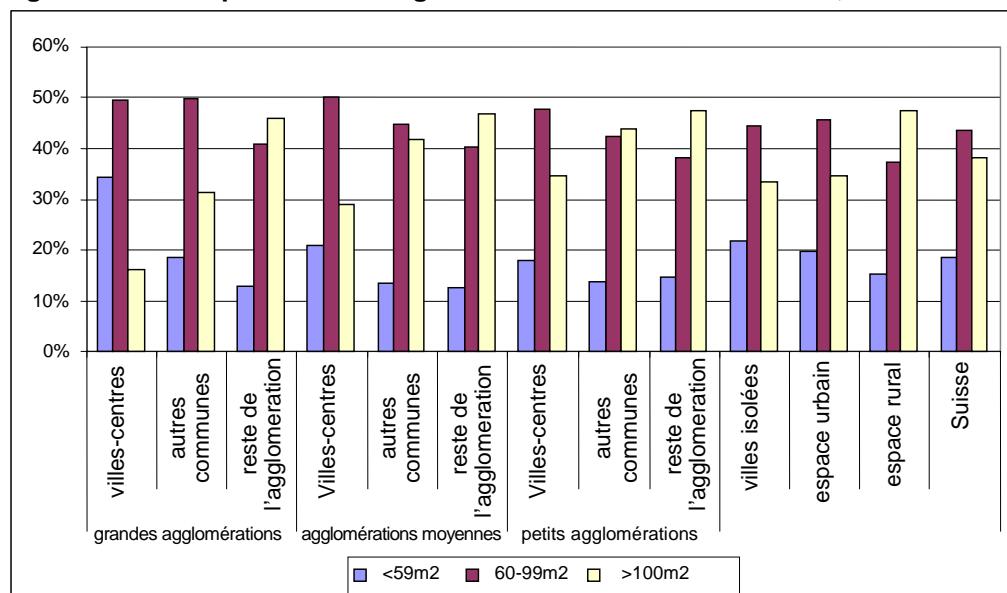
- Dans l'espace rural, les grands logements prédominent aussi nettement (59.76%).
- Les logements spacieux sont en forte progression : au niveau suisse, leur part au marché a progressé de 2.13% au cours de la dernière décennie. C'est surtout dans les grandes agglomérations (+3.14%) et dans les autres communes de la zone centrale des agglomérations (+2.50%) que l'augmentation des logements de 4 à 5 pièces minimum est la plus manifeste. Là où ce type de logements est déjà très fréquent, l'accroissement est inférieur à la moyenne nationale (agglomérations moyennes : +2.03% ; petites agglomérations : +1.55%).
- En milieu rural, l'augmentation des grands logements a été très modeste (+0.92%).

A43 Surface d'habitation

Remarque méthodologique préliminaire

La surface n'est pas connue pour tous les logements recensés. Les calculs sont basés sur les 87% de logements dont la surface a été indiquée dans le recensement fédéral de la population 1990 et sur les 82.3% de logements avec indication de la surface pour l'an 2000.

Figure A43-1 : Répartition des logements selon leur surface en m², 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels de la figure A43-1

- Les logements comportant une surface de 60 à 99m² représentent la part la plus importante du parc immobilier ; au niveau national, leur pourcentage atteint 43%. La proportion de logements de cette classe de grandeur dans l'espace urbain (46%) est supérieure à celle de l'espace rural où ils ne représentent que 37%.
- La part la plus élevée des petits logements (qui ont une surface d'habitation inférieure à 59m²) se trouve dans les villes-centres des grandes agglomérations (34%).
- En revanche, ces mêmes villes-centres des grandes agglomérations ne disposent que de relativement peu de grands logements. Ils n'atteignent ici que 16%, alors que dans l'espace rural et dans la ceinture extérieure des petites agglomérations, leurs taux respectifs est de 47%.

A43-1 Nombre de logements de moins de 59m² et part en % de tous les logements, 2000

	Total		Villes-centres		Autres communes centrales		Reste de l'agglomération	
Grandes agglomérations	253'094	22.92%	152'080	34.35%	47'529	18.81%	53'485	13.07%
Agglomérations moyennes	120'995	16.36%	65'73	20.81%	16'507	13.49%	38'752	12.86%
Petites agglomérations	43'548	16.44%	26'069	17.98%	2'368	13.80%	15'111	14.71%
Villes isolées	5'040	22.05%	5'040	22.05%	-	-	-	-
Espace urbain	422'677	19.83%	248'925	26.87%	66'404	16.93%	107'348	13.20%
Espace rural	122'578	15.21%	-	-	-	-	-	-
Suisse	545'255	18.56%	-	-	-	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A43-2 Evolution du nombre de logements de moins de 59m² entre 1990 et 2000, en % par rapport au 1990

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	1.53%	1.19%	2.63%	1.53%
Agglomérations moyennes	-13.21%	-10.43%	-15.23%	-16.75%
Petites agglomérations	-14.22%	-11.63%	-6.22%	-19.39%
Villes isolées	2.96%	2.96%	-	-
Espace urbain	-4.88%	-3.55%	-2.79%	-9.01%
Espace rural	-18.00%	-	-	-
Suisse	-8.18%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A43-1 et A43-2

- La part globale des petits logements de moins de 59m² décroît parallèlement à la taille de l'agglomération : alors que leur proportion est de 22.92% dans les grandes agglomérations, ils ne constituent que 16.36% dans les agglomérations moyennes et 16.44% dans les petites agglomérations.
- La part la plus grande des petits logements (surface inférieure à 59m²) se trouve dans les villes-centres des grandes agglomérations (34.35%), la part la plus petite dans les ceintures de toutes les catégories d'agglomérations.
- Il est frappant de constater les écarts importants existant entre les villes-centres des agglomérations de différentes dimensions. Avec 34.35%, la part des petits logements est presque deux fois plus grande dans les centres des grandes agglomérations que dans les centres des petites agglomérations (17.98%). Par contre, les communes du reste de l'agglomération ne se distinguent que très peu les unes des autres (grandes agglomérations 13.07%, agglomérations moyennes 12.86%, petites agglomérations 14.71%).
- Dans l'espace rural et à la périphérie des petites agglomérations en particulier, le nombre de petits logements (jusqu'à 59m²) a beaucoup diminué en dix ans. En 2000, il y en avait 18% de moins dans l'espace rural et même 19.39% de moins dans la ceinture des petites agglomérations qu'en 1990.
- Parmi tous les types d'espaces, seules les grandes agglomérations et les villes isolées ont connu une évolution stable voire une légère augmentation des logements de cette catégorie de grandeur.

A43-3 Nombre de logements de 60 à 99m² et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglo-mération
Grandes agglomérations	512'836	46.43%	218'903	49.44%
Agglomérations moyennes	334'603	45.25%	158'383	50.14%
Petites agglomérations	115'447	43.59%	68'994	47.60%
Villes isolées	10'161	44.45%	10'161	44.45%
Espace urbain	973'047	45.65%	456'441	49.27%
Espace rural	302'259	37.49%	-	-
Suisse	1'275'306	43.41%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A43-4 Evolution du nombre de logements de 60 à 99m² entre 1990 et 2000, en % par rapport au 1990

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglo-mération
Grandes agglomérations	11.97%	7.14%	15.61%	16.05%
Agglomérations moyennes	0.57%	1.33%	0.62%	-0.43%
Petites agglomérations	0.10%	0.00%	0.08%	0.27%
Villes isolées	4.28%	4.28%	-	-
Espace urbain	6.25%	3.89%	10.16%	7.46%
Espace rural	1.73%	-	-	-
Suisse	5.14%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A43-3 et A43-4

- Ce sont les villes-centres des agglomérations en général qui détiennent la plus grande part des logements de taille moyenne (de 60 à 99m²). Tout comme pour les petits logements (voir 43-1), le pourcentage global des logements de cette classe intermédiaire augmente parallèlement au type d'agglomération : dans les grandes agglomérations, il atteint 46.43%, dans les petites agglomérations 43.59% et dans l'espace rural 37.49%.
- Ce constat est corroboré par une analyse selon les types d'espaces à l'intérieur des agglomérations. On trouve la plus forte proportion de logements de 60 à 99m² dans les villes-centres et les zones centrales des grandes agglomérations (resp. 49.44% et 49.86%) ainsi que dans les villes-centres des agglomérations moyennes (50.14%). La proportion la plus faible est celle de la périphérie des petites agglomérations avec 38.14% et de l'espace rural avec 37.49%.
- C'est dans les grandes agglomérations que le nombre de logements de taille moyenne a le plus augmenté depuis 1990 (+11.97% au total) et cela surtout dans leurs zones périurbaines qui affichent la plus forte croissance avec +16.05%.
- A contrario, les agglomérations moyennes et petites n'enregistrent qu'une très faible augmentation de logements de cette catégorie de grandeur (+0.57% dans les agglomérations moyennes et +0.10% dans les petites agglomérations). Depuis 1990, le parc de logements de ce type est resté stable dans les centres des petites agglomérations (0.00%) et a légèrement régressé dans les périphéries des agglomérations moyennes (-0.43%). Mais tous ces changements sont si minimes que l'on peut parler d'un développement équilibré.

A43-5 Nombre de logements de plus de 100m² et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	338'522	30.65%	71'776	16.21%
Agglomérations moyennes	283'893	38.39%	91'787	29.06%
Petites agglomérations	105'850	39.97%	49'889	34.42%
Villes isolées	7'658	33.50%	7'658	33.50%
Espace urbain	735'923	34.52%	221'110	23.87%
Espace rural	381'318	47.30%	-	-
Suisse	1'117'241	38.03%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A43-6 Evolution du nombre de logements de plus de 100m² entre 1990 et 2000, en % par rapport au 1990

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	23.62%	14.25%	27.20%	26.07%
Agglomérations moyennes	13.90%	10.60%	18.49%	14.52%
Petites agglomérations	9.63%	7.44%	7.37%	12.37%
Villes isolées	27.10%	27.10%	-	-
Espace urbain	17.62%	11.52%	22.63%	19.68%
Espace rural	19.33%	-	-	-
Suisse	18.20%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A43-5 et A43-6

- La plupart des logements de plus de 100m² sont situés dans l'espace rural (47.30%) et dans les ceintures extérieures des agglomérations (45.86% pour les grandes agglomérations, 46.88% pour les agglomérations moyennes et 47.15% pour les petites agglomérations).
- En outre, plus l'agglomération est petite plus la part de grands logements est importante (grandes agglomérations 30.65%, agglomérations moyennes 38.39% et petites agglomérations 39.97%). Cette répartition varie également en fonction du degré de centralité dans l'espace urbain (faible proportion de logements spacieux dans les villes-centres et forte proportion dans les ceintures des agglomérations).
- Entre 1990 et 2000, le nombre de logements ayant une surface de plus de 100m² a augmenté dans tous les types d'espaces (moyenne suisse : +18.20%). L'accroissement a été particulièrement marqué dans les zones centrales des grandes agglomérations (+27.20%) et dans les villes isolées (+27.10%). Mais les ceintures extérieures des grandes agglomérations enregistrent également une forte augmentation de grands logements avec +26.07%.
- Ce sont les villes-centres et les zones centrales des petites agglomérations qui ont connu la plus faible augmentation de logements spacieux au cours des dix dernières années (resp. +7.44% et +7.37%).

A44 Surface d'habitation par personne

Remarque méthodologique préliminaire

La surface n'est pas connue pour l'ensemble des logements recensés. Les calculs sont basés sur les 87% de logements avec indication de la surface dans le recensement fédéral de la population 1990 et sur 82.3% des logements pour l'an 2000.

Les chiffres de la population utilisés pour les tableaux A44-1 et A44-2 ci-dessous correspondent aux personnes habitant les logements dont la surface est connue.

A44-1 Surface d'habitation par personne en m², 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	43.01	40.43	41.67	45.95
Agglomérations moyennes	44.09	43.41	42.89	45.19
Petites agglomérations	43.28	42.60	44.29	44.14
Villes isolées	42.75	42.75	-	-
Espace urbain	43.41	41.89	42.17	45.45
Espace rural	44.12	-	-	-
Suisse	43.60	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A44-2 Evolution de la surface d'habitation par personne entre 1990 et 2000, en m²

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	3.78	2.47	4.12	4.53
Agglomérations moyennes	4.40	3.99	4.47	4.70
Petites agglomérations	4.44	4.13	4.51	4.85
Villes isolées	4.52	4.52	-	-
Espace urbain	4.08	3.33	4.22	4.66
Espace rural	5.22	-	-	-
Suisse	4.39	-	-	-

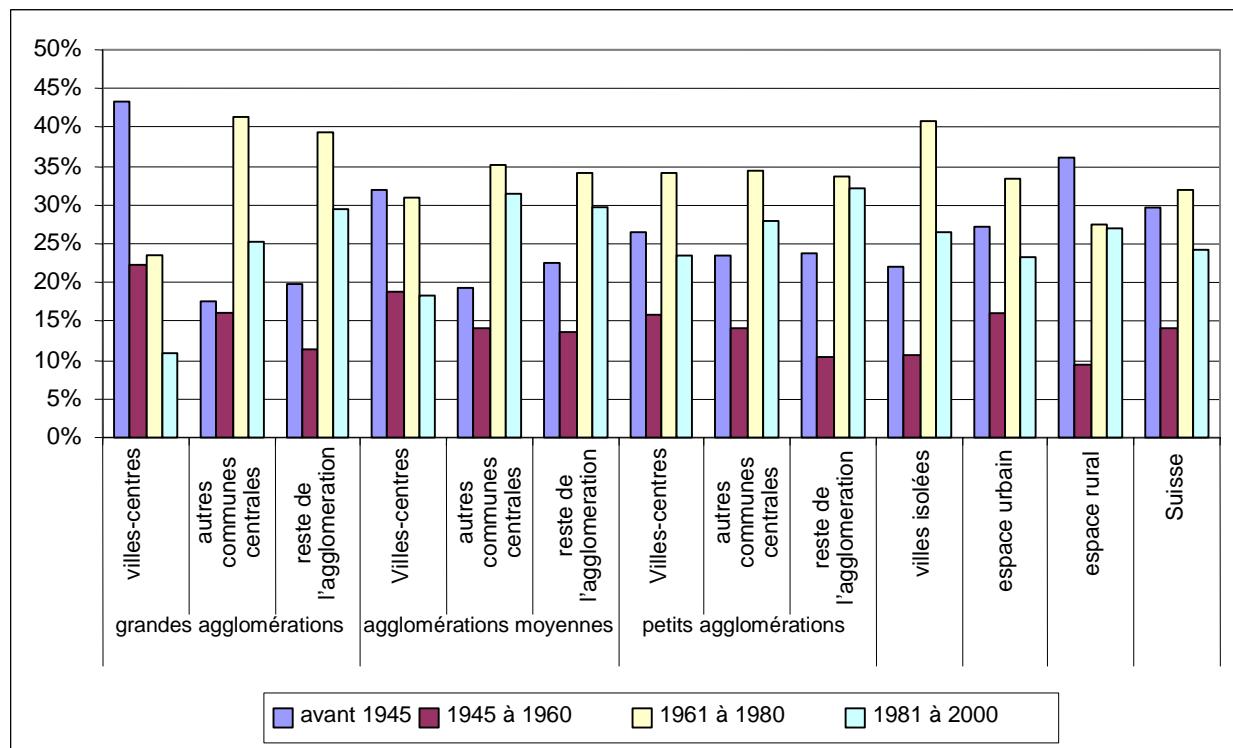
Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A44-1 et A44-2

- La répartition de la surface d'habitation par personne est étroitement liée à la taille des logements. Là où ces derniers sont plutôt grands – à savoir dans les communes périurbaines et dans les petites agglomérations – la surface à disposition de chaque personne est aussi plus grande, et là où les logements sont plutôt petits – à savoir dans les grandes agglomérations et dans les villes-centres en général – la surface d'habitation par personne est plus restreinte.
- En termes chiffrés, cela signifie une surface moyenne d'habitation de 40.43 m² par personne dans les villes-centres des grandes agglomérations et de 43.01 m² dans les grandes agglomérations en général. Les habitants des petites agglomérations disposent déjà de davantage de surface avec 42.75 m² par personne. Mais la plus grande surface d'habitation par personne dans l'espace urbain est celle en dehors de la ceinture des grandes agglomérations (45.95 m²). En moyenne, les ruraux disposent d'une surface d'habitation par personne légèrement plus vaste (44.12 m²) que les citadins (43.41 m²).
- Ce sont les habitants des communes des grandes agglomérations qui ont profité de la plus forte augmentation de surface d'habitation par personne.

A45 Epoque de construction

Figure A45-1 : Répartition des logements selon l'époque de leur construction, 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels de la figure A45-1

- Le graphique fournit une vue d'ensemble de l'âge du parc immobilier en l'an 2000. On y voit que les logements anciens, construits avant 1945, sont surtout répandus dans les centres des grandes agglomérations et des agglomérations moyennes ainsi que dans l'espace rural. Dans les autres types d'espaces, les logements les plus fréquents sont ceux construits entre 1960 et 1980.
- Dans les zones périphériques (communes extérieures des petites agglomérations et espace rural), les nouveaux logements construits entre 1980 et 2000 sont presque aussi nombreux que ceux datant des années 1960 à 1980.

A45-1 Logements construits avant 1945 et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	381139	28.83%	232253	43.27%
Agglomérations moyennes	228186	25.77%	115558	31.82%
Petites agglomérations	92777	25.28%	54172	26.50%
Villes isolées	7426	22.09%	7426	22.09%
Espace urbain	709528	27.20%	409409	35.98%
Espace rural	347703	36.19%	-	-
Suisse	1057231	29.62%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels du tableau A45-1

- Etant donné que les villes-centres se sont développées avant les zones d'agglomération, ce sont elles qui possèdent la plus grande part des anciennes constructions. C'est particulièrement le cas dans les centres des grandes agglomérations (43.27%) qui se démarquent énormément de leurs communes suburbaines voisines où l'on trouve la plus faible proportion de logements d'avant 1945 (17.46%). La part de vieux logements augmente à nouveau légèrement dans le reste de l'agglomération (19.89%).
- Ce modèle de répartition s'applique aussi aux agglomérations moyennes mais pas aux petites agglomérations. Ici, le contraste entre les villes-centres (26.50%), les autres communes de la zone centrale (23.60%) et les communes du reste de l'agglomération (23.77%) n'est pas aussi flagrant. Ces deux derniers pourcentages sont du reste plus élevés que dans les communes du même type des grandes et des moyennes agglomérations, ce qui signifie que la substance du bâti dans les ceintures des petites agglomérations est en moyenne plus ancienne.

A45-2 Logements construits entre 1945 et 1960 et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	223330	16.89%	119803	22.32%
Agglomérations moyennes	140019	15.81%	68178	18.77%
Petites agglomérations	50158	13.67%	32458	15.88%
Villes isolées	3544	10.54%	3544	10.54%
Espace urbain	417051	15.99%	223983	19.68%
Espace rural	89257	9.29%	-	-
Suisse	506308	14.19%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels du tableau A45-2

- La part la plus grande des logements de l'époque d'après-guerre (1945 à 1960) se trouve dans les villes-centres des grandes agglomérations (22.32%). Les communes de la périphérie des petites agglomérations (10.39%) et les villes isolées (10.54%) en possèdent la part la plus faible.
- La répartition est la même pour toutes les catégories d'agglomérations. Dans les centres urbains, 19.68% des logements ont été construits entre 1945 et 1960, dans le reste de la zone centrale 15.29% et dans les ceintures extérieures 12.10%.
- Comparée aux vieilles constructions datant d'avant 1945, la grande différence est celle du rapport entre l'urbain et le rural. Alors que la part des logements d'avant-guerre est plus élevée en milieu rural (36.19%) qu'en milieu urbain (27.20%), c'est le contraire qui se produit pour les logements construits entre 1945 et 1960 (espace rural 9.29%, espace urbain 15.99%).

A45-3 Logements construits entre 1960 et 1980 et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	441152	33.37%	126550	23.58%
Agglomérations moyennes	292278	33.01%	112464	30.97%
Petites agglomérations	124493	33.92%	69700	34.09%
Villes isolées	13760	40.93%	13760	40.93%
Espace urbain	871683	33.42%	322474	28.34%
Espace rural	264179	27.49%	-	-
Suisse	1135862	31.82%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels du tableau A45-3

- Dans l'ensemble, il n'y a pratiquement pas de différence entre les catégories d'agglomérations : partout, la part des logements construits entre 1960 et 1980 se situe entre 33 et 34%.
- A noter le bond considérable du développement des logements de cette époque au sein des grandes agglomérations où l'on passe d'un taux de 23.58% dans les villes-centres à un taux de 41.36% dans les communes suburbaines et de 39.24% dans les communes périurbaines. Un tel contraste existe aussi dans les agglomérations moyennes mais il est plus atténué : 30.97% dans les villes-centres, 35.25% dans le reste de la zone centrale et 34.09% dans le reste de l'agglomération. Dans les petites agglomérations, par contre, la part des logements datant des années 1960 à 1980 tourne autour des 34% dans toutes les zones urbaines.
- Enfin, les villes isolées possèdent une part très importante de logements construits à cette époque (40.39%).

A45-4 Logements construits entre 1980 et 2000 et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	276571	20.92%	58185	10.84%
Agglomérations moyennes	225021	25.41%	66961	18.44%
Petites agglomérations	99571	27.13%	48101	23.53%
Villes isolées	8885	26.43%	8885	26.43%
Espace urbain	610048	23.39%	182132	16.00%
Espace rural	259732	27.03%	-	-
Suisse	869780	24.37%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels du tableau A45-4

- Les logements construits dans les 20 années précédant le dernier recensement de la population sont surtout fréquents dans les communes périurbaines en général (29.96%), dans les petites agglomérations en général (27.13%) et dans l'espace rural (27.03%).
- La part de ces logements récents est plus élevée dans les petites agglomérations (27.13%) que dans les agglomérations moyennes (25.41%) et là également plus élevée que dans les grandes agglomérations (20.92%).
- Les grandes et les petites agglomérations se caractérisent davantage par une extension du bâti dans leurs ceintures extérieures : les plus forts pourcentages de logements construits entre 1980 et 2000 se trouvent dans les communes du reste de l'agglomération (29.44% respectivement 32.26%). En revanche, dans les agglomérations moyennes, ce sont les communes du reste de la zone centrale qui détiennent la part la plus importante de logements récents avec 31.45%.
- Si les anciennes constructions datant d'avant 1945 prédominent en milieu rural, il faut souligner aussi que l'effectif de nouveaux logements y est aujourd'hui plus important (27.03%) que dans l'espace urbain (23.39%).

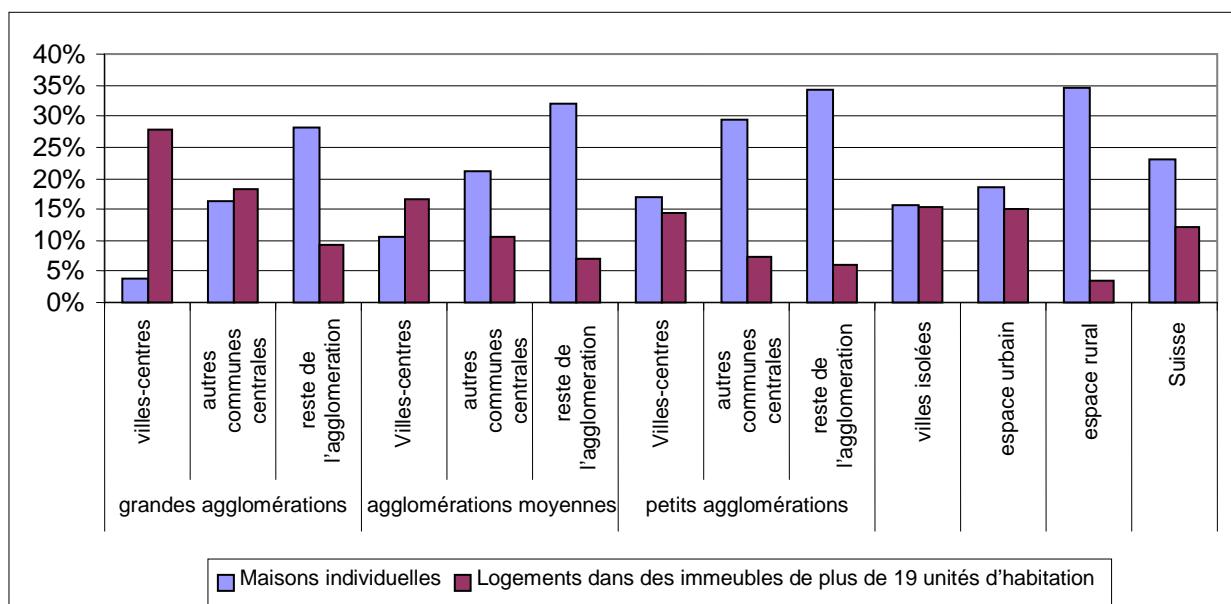
A46 Maisons individuelles et immeubles comptant plus de 19 logements

Remarques méthodologiques préliminaires

Une maison individuelle représente aussi bien un logement qu'un bâtiment d'habitation. Parmi tous les bâtiments érigés à des fins d'habitation, la maison individuelle est de loin la forme la plus répandue, avec des taux pouvant dépasser les 50% suivant les régions. Ces chiffres jouent un rôle majeur dans la problématique de l'utilisation du sol. Du point de vue de la sociologie ou de la géographie humaine, il importe cependant de savoir quelle est la part des ménages vivant dans des maisons individuelles ou quel est le pourcentage de maisons individuelles par rapport au nombre total de logements. Les analyses qui suivent prennent en compte les deux indicateurs pour mieux répondre aux deux types d'interrogations.

Les immeubles comptant plus de 19 logements ont également une importance sociologique, dans la mesure où ils peuvent représenter des foyers de tensions. C'est la raison pour laquelle ils sont intégrés ici.

Figure A46-1 : Logements en maisons individuelles et dans des immeubles comptant plus de 19 unités d'habitation, en % de tous les logements, 2000



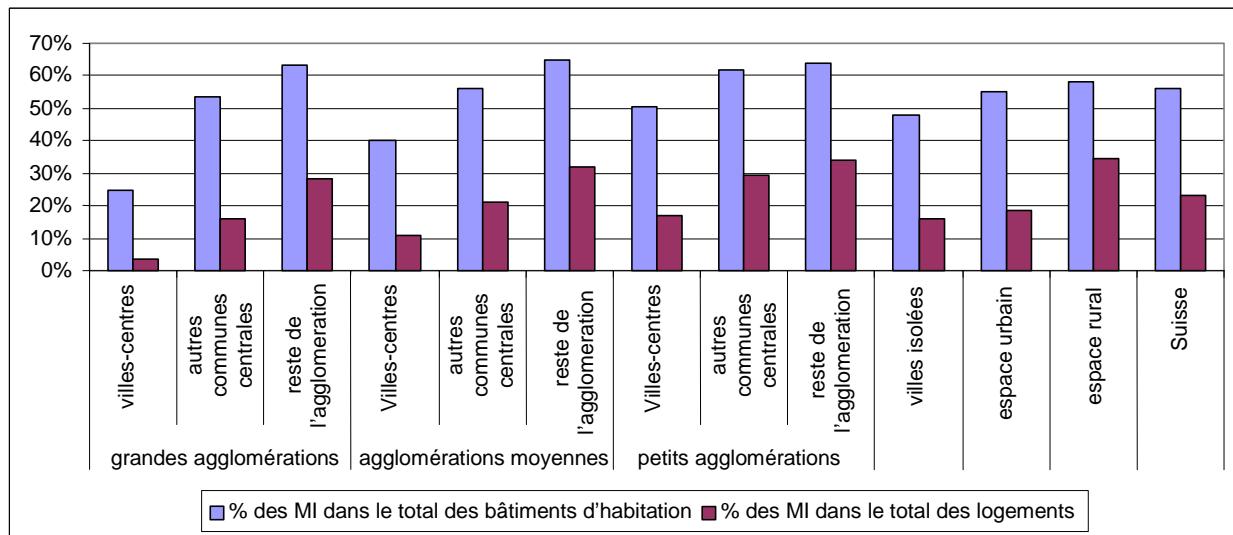
Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignement essentiel de la figure A46-1

Ce graphique montre où sont principalement situés les immeubles résidentiels de plus de 19 logements. On les trouve en premier lieu dans les villes-centres – notamment celles des agglomérations grandes et moyennes –, dans les villes isolées ainsi que dans les communes suburbaines des grandes agglomérations. La maison individuelle prédomine dans tous les autres types d'espaces (communes périurbaines, espace rural, autres communes de la zone centrale des agglomérations moyennes et petites), mais sa part au parc immobilier ne dépasse guère un tiers.

Maisons individuelles

Figure A46-2 : Maisons individuelles en % de tous les bâtiments affectés à l'habitat et logements en maisons individuelles en % de tous les logements, 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Remarque à propos de la figure A46-2

Les deux modes d'interprétation de la maison individuelle en tant que logement et en tant que bâtiment d'habitation sont mis en regard dans ce graphique. Le décalage est particulièrement net dans les villes-centres des grandes agglomérations ; il est moins prononcé dans les autres agglomérations et dans l'espace rural car, à côté des maisons individuelles, les très grands immeubles d'habitation y sont plus rares.

Maisons individuelles en tant que bâtiments

Remarque méthodologique préliminaire

Plus un bâtiment est grand, plus il est probable qu'il soit aussi affecté à d'autres usages qu'à l'habitat. Les calculs ne sont donc pas basés sur les bâtiments d'habitation purs mais sur l'ensemble des bâtiments ayant une fonction d'habitation, qu'ils comprennent un seul logement ou plusieurs.

A46-1 Nombre de maisons individuelles et part en % de tous les bâtiments ayant une fonction d'habitation, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	205441 52.83%	20689 24.72%	48785 53.76%	135967 63.42%
Agglomérations moyennes	188876 56.29%	38359 40.31%	32012 56.03%	118505 64.67%
Petites agglomérations	88920 57.81%	34465 50.44%	6594 61.79%	47861 63.97%
Villes isolées	5324 47.63%	5324 47.63%	-	-
Espace urbain	488561 54.93%	98837 38.25%	87391 55.12%	302333 63.99%
Espace rural	333158 58.17%	-	-	-
Suisse	821719 56.20%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A46-2 Evolution du pourcentage de maisons individuelles par rapport à l'ensemble des bâtiments ayant une fonction d'habitation, 1990-2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	0.75%	-2.21%	-0.11%	0.67%
Agglomérations moyennes	1.91%	1.12%	1.49%	2.00%
Petites agglomérations	2.89%	2.36%	2.40%	3.27%
Villes isolées	2.46%	2.46%	-	-
Espace urbain	1.58%	0.83%	0.64%	1.60%
Espace rural	3.62%	-	-	-
Suisse	2.38%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A46-1 et A46-2

- Les maisons individuelles sont les plus répandues dans les communes périurbaines de toutes les catégories d'agglomérations. Avec 63.42% dans les grandes agglomérations, 64.97% dans les agglomérations moyennes et 63.97% dans les petites agglomérations, leurs parts au parc immobilier sont très proches dans les trois types de zones périurbaines.
- Les agglomérations des différentes tailles se distinguent surtout au niveau de leurs villes-centres : dans les grandes, environ chaque quatrième bâtiment d'habitation est une maison individuelle (24.72%), mais dans les centres des agglomérations moyennes, les maisons individuelles représentent 40.31% et dans ceux des petites agglomérations 50.44%.
- Dans les autres communes centrales, on observe également une augmentation des parts en passant des grandes agglomérations (53.76%) aux agglomérations moyennes (56.03%) et aux petites agglomérations (61.79%), mais les écarts sont moins marqués qu'entre les villes-centres.
- Dans l'espace rural (58.17%), la proportion de maisons individuelles par rapport à l'ensemble des bâtiments ayant une fonction d'habitation est plus forte que dans l'espace urbain en général (54.93%), mais elle n'atteint pas le taux des communes situées à la périphérie des agglomérations (63.99%).
- L'évolution entre 1990 et 2000 a renforcé les tendances décrites ci-dessus, vu que la part des maisons individuelles a diminué de 2.21 points dans les villes-centres des grandes agglomérations (et également de 0.11 points dans le reste de leur zone centrale). Mais leur part s'est accrue dans tous les autres types d'espaces.
- En ce qui concerne l'espace urbain, les maisons individuelles se sont plus particulièrement multipliées dans les communes périurbaines des petites agglomérations, où leur pourcentage a augmenté de 3.27% au cours des dix années considérées. La progression est forte dans les petites agglomérations en général (+2.89%) et dans l'ensemble des communes périurbaines (+1.60%).
- C'est toutefois l'espace rural qui détient le record avec un accroissement des maisons individuelles de +3.62%. Ce constat corrèle avec l'évolution de la part des logements de plus de 100m² et avec celle de la surface d'habitation par personne, deux indicateurs dont les valeurs les plus élevées se situent également en milieu rural.

Maisons individuelles en tant que logements

A46-3 Nombre de logements en maisons individuelles et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération				
Grandes agglomérations	205441	15.53%	20689	3.85%	48785	16.17%	135967	28.08%
Agglomérations moyennes	188876	21.32%	38359	10.56%	32012	21.21%	118505	31.89%
Petites agglomérations	88920	24.21%	34465	16.85%	6594	29.36%	47861	34.13%
Villes isolées	5324	15.84%	5324	15.84%	-	-	-	-
Espace urbain	488561	18.72%	98837	8.68%	87391	18.39%	302333	30.35%
Espace rural	333158	34.65%	-	-	-	-	-	-
Suisse	821719	23.01%	-	-	-	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A46-4 Evolution du pourcentage de logements en maisons individuelles par rapport à l'ensemble des logements, 1990-2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	0.36%	-0.53%	-0.02%	0.13%
Agglomérations moyennes	0.68%	0.26%	0.04%	0.73%
Petites agglomérations	1.38%	0.97%	0.45%	1.69%
Villes isolées	0.78%	0.78%	-	-
Espace urbain	0.64%	0.15%	0.06%	0.56%
Espace rural	1.95%	-	-	-
Suisse	1.00%	-	-	-

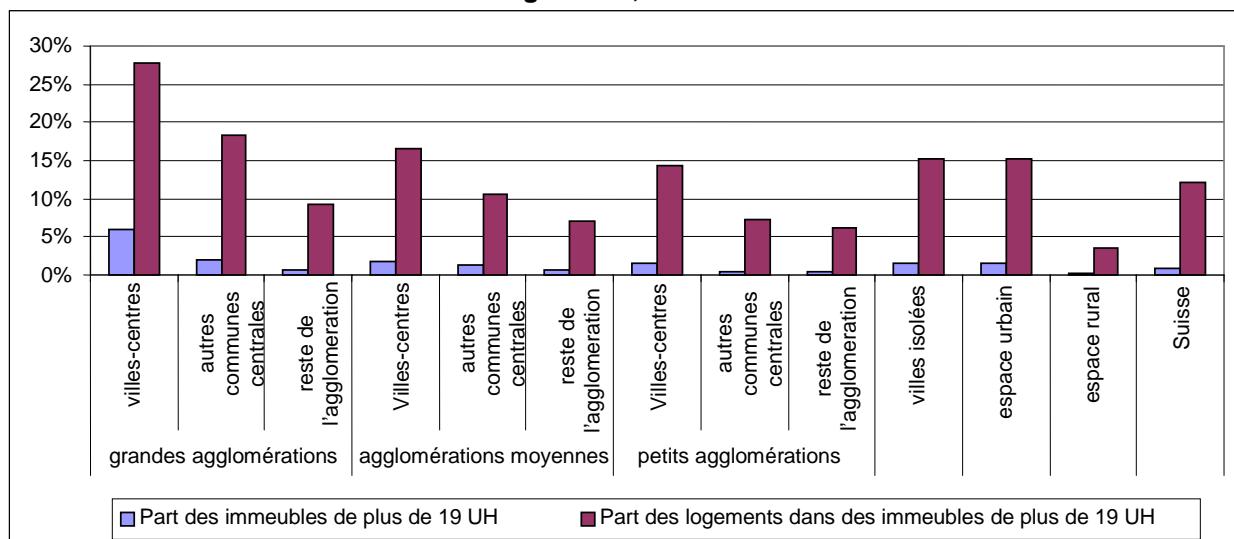
Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A46-3 et A46-4

- La répartition des maisons individuelles par logement se fait sur un modèle très similaire à celui des maisons individuelles comme bâtiments, mais les valeurs sont généralement plus basses. C'est dans l'ensemble des villes-centres que l'on trouve proportionnellement le moins de logements en maisons individuelles (8.68%) et en particulier dans les villes-centres des grandes agglomérations (3.85%).
- Si l'on considère la maison individuelle comme une seule unité d'habitation, les communes du reste de l'agglomération possèdent aussi la part la plus élevée parmi tous les types d'espaces avec 30.35% au total. Il existe toutefois une différence par rapport à la répartition spatiale des maisons individuelles considérées comme bâtiments : alors que la proportion des bâtiments dans les ceintures extérieures de tous les types d'agglomérations est à peu près semblable (voir tableau A46-1), celle des logements diffère quelque peu selon la taille de l'agglomération (grandes agglomérations 28.08%, agglomérations moyennes 31.89%, petites agglomérations 34.13%). On peut en déduire que les trois types d'espaces possèdent à peu près le même pourcentage relatif d'immeubles résidentiels mais que ceux-ci comprennent davantage de logements dans les grandes agglomérations que dans les agglomérations moyennes ou petites.
- Malgré ces différences de pourcentages de logements en maisons individuelles par rapport à l'ensemble des logements dans les communes du reste de l'agglomération, les écarts en matière de surface d'habitation par personne ne sont pas très marqués (voir tableau A41-1). Ce qui signifie que la surface d'habitation par maison individuelle n'est pas nécessairement plus grande que celle par logement.
- L'évolution des logements en maisons individuelles entre 1990 et 2000 suit le même cours que celle des bâtiments : la progression a été forte partout où la part des maisons individuelles est déjà élevée.

Immeubles comptant plus de 19 logements

Figure A46-3 : Répartition des immeubles de plus de 19 unités d'habitation en % de tous les bâtiments à fonction d'habitation et répartition des logements dans des immeubles de plus de 19 unités d'habitation en % de tous les logements, 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Remarque à propos de la figure A46-3

Ce graphique montre bien comment un petit pourcentage d'immeubles peut comprendre un grand nombre de logements. Une comparaison avec la figure A46-2 s'impose.

Immeubles comptant plus de 19 logements en tant que bâtiments

A46-5 Nombre d'immeubles de plus de 19 logements et part en % de tous les bâtiments ayant une fonction d'habitation, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	8222	2.13%	4953	5.92%
Agglomérations moyennes	3429	1.05%	1527	1.72%
Petites agglomérations	1332	0.88%	986	1.47%
Villes isolées	179	1.60%	179	1.60%
Espace urbain	13162	1.50%	7645	3.05%
Espace rural	1283	0.22%	-	-
Suisse	14445	0.99%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A46-6 Evolution du pourcentage d'immeubles de plus de 19 logements par rapport à l'ensemble des bâtiments ayant une fonction d'habitation, 1990-2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	-0.06%	0.40%	-0.09%	-0.02%
Agglomérations moyennes	0.00%	0.06%	0.01%	-0.01%
Petites agglomérations	-0.07%	-0.13%	0.04%	-0.02%
Villes isolées	0.10%	0.10%	-	-
Espace urbain	-0.04%	0.04%	-0.05%	-0.01%
Espace rural	-0.01%	-	-	-
Suisse	-0.03%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A46-5 et A46-6

- Les grands immeubles résidentiels qui comptent plus de 19 logements représentent des quotes-parts notables du parc immobilier uniquement dans les villes-centres (de toutes les catégories d'agglomérations), les villes isolées et les communes suburbaines des grandes et des moyennes agglomérations. La plus faible proportion est celle de l'espace rural (0.22%).
- Avec 5.92% de tous les bâtiments destinés à l'habitat, ces immeubles atteignent leur plus fort pourcentage dans les centres des grandes agglomérations. Ces dernières (2.13% pour toute l'agglomération) affichent dans l'ensemble des valeurs plus élevées que les agglomérations moyennes (1.05%) et petites (0.88%).
- Les chiffres relatifs à l'évolution 1990-2000 sont si insignifiants qu'ils ne permettent guère de conclusions. La seule augmentation que l'on peut retenir est celle qui s'est produite dans les villes-centres des grandes agglomérations avec +0.40% et, à la rigueur, celle des villes isolées avec +0.10%. La part des immeubles de plus de 19 logements a plutôt tendance à baisser partout et en particulier dans les villes-centres des petites agglomérations (-0.13%).

Immeubles comptant plus de 19 logements en tant que logements

A46-7 Nombre de logements dans des immeubles de plus de 19 unités d'habitation et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	248864	18.82%	149082	27.77%
Agglomérations moyennes	101822	11.50%	60011	16.52%
Petites agglomérations	39330	10.72%	29160	14.26%
Villes isolées	5151	15.32%	5151	15.32%
Espace urbain	395167	15.15%	243404	21.39%
Espace rural	34077	3.55%	-	-
Suisse	429244	12.03%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A46-8 Evolution du pourcentage de logements dans des immeubles de plus de 19 unités d'habitation par rapport à l'ensemble des logements, 1990-2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	-0.21%	1.04%	-0.63%	-0.31%
Agglomérations moyennes	-0.07%	0.35%	-0.17%	-0.17%
Petites agglomérations	-0.91%	-1.20%	1.10%	-0.57%
Villes isolées	1.45%	1.45%	-	-
Espace urbain	-0.28%	0.29%	-0.45%	-0.28%
Espace rural	-0.18%	-	-	-
Suisse	-0.26%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A46-7 et A46-8

- Ce n'est qu'en considérant les logements situés dans les grands immeubles d'habitation par rapport à l'ensemble des logements sur le marché que l'on peut se rendre compte du poids de cette catégorie. Dans les villes-centres des grandes agglomérations, plus d'un logement sur quatre se trouve dans un tel immeuble (27.77%). S'il est vrai que, dans les grandes villes, chaque quatrième bâtiment affecté à l'habitat est une maison individuelle (24.72%), il n'en demeure pas moins que les immeubles de plus de 19 logements constituent une part importante de l'habitat urbain.

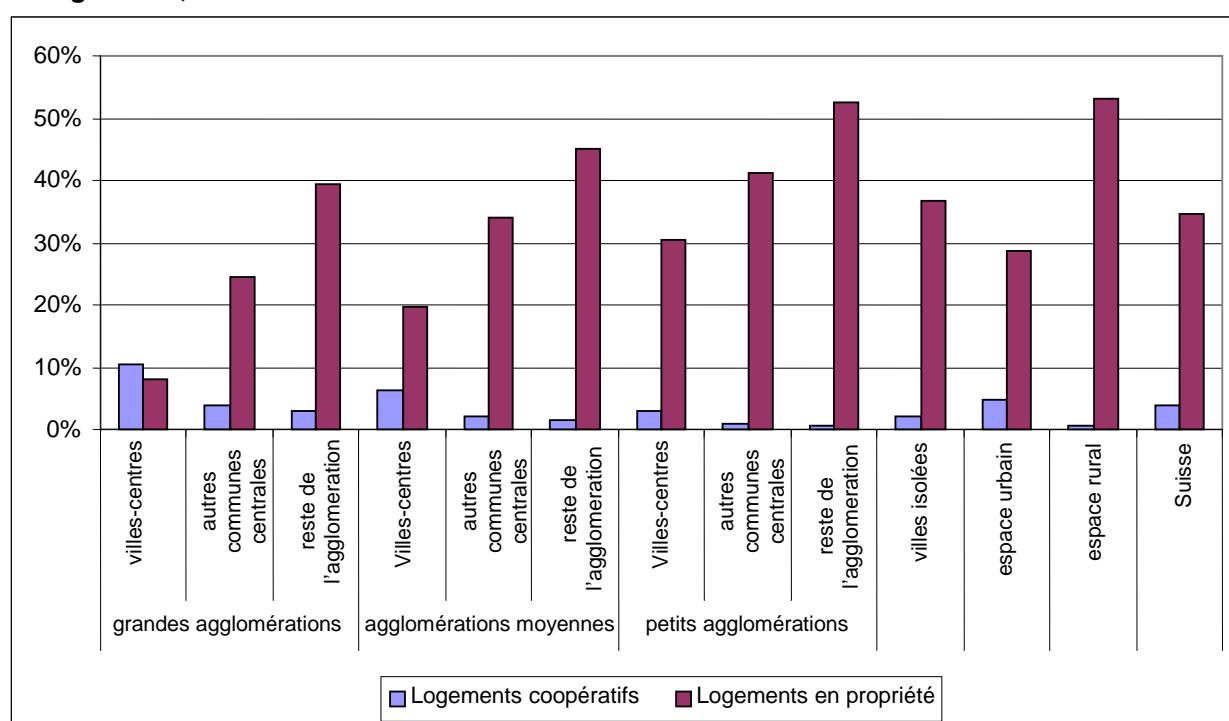
- La focalisation sur les grands immeubles soit en tant que bâtiments soit en tant que logements a certes un impact quantitatif mais ne modifie en rien leur répartition spatiale. Ici aussi, ce sont les grandes agglomérations (18.82%) et les villes-centres (21.39%) qui enregistrent les plus forts pourcentages. Et c'est également dans l'espace rural que ce type de logements est de loin le moins fréquent (3.55%).
- De 1990 à 2000, la part des logements dans les immeubles comptant plus de 19 unités d'habitation a le plus progressé dans les villes isolées avec +1.45 points, suivies par les villes-centres des grandes agglomérations avec +1.04 points. A l'échelle de l'espace urbain dans son ensemble, seuls les noyaux urbains ont connu un accroissement de 0.29% ; la proportion de ces logements est en baisse partout ailleurs (autres communes de la zone centrale -0.45%, communes du reste de l'agglomération -0.28%).

A47 Logements en propriété et logements coopératifs

Remarque méthodologique préliminaire

Seuls les logements habités sont pris en considération pour le calcul des taux de logements en propriété et des taux de logements en coopérative.

Figure A47-1 : Taux de logements en propriété et taux de logements coopératifs en % de tous les logements, 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignement essentiel de la figure A47-1

La mise en regard des logements coopératifs et de ceux en propriété montre clairement que les coopératives d'habitation sont un phénomène typiquement urbain. Dans l'espace rural, dans les communes des ceintures extérieures des agglomérations ainsi que dans les petites agglomérations en général, être propriétaire de son logement est chose beaucoup plus courante.

Taux de logements en propriété

Remarque méthodologique

Le taux de logements en propriété correspond au pourcentage de logements habités par les propriétaires eux-mêmes par rapport à l'ensemble des logements occupés en permanence.

A47-1 Nombre de logements occupés par leur propriétaire et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	278907	23.32%	37874	7.92%
Agglomérations moyennes	254196	32.77%	63157	19.79%
Petites agglomérations	120469	39.15%	53879	30.52%
Villes isolées	9451	36.72%	9451	36.72%
Espace urbain	663023	28.76%	164361	16.44%
Espace rural	384424	53.18%	-	-
Suisse	1047447	34.59%	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A47-2 Evolution du taux de logements en propriété entre 1990 et 2000, en %

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	3.21%	0.91%	3.10%	3.75%
Agglomérations moyennes	3.41%	2.26%	3.66%	3.20%
Petites agglomérations	3.56%	3.27%	2.19%	2.76%
Villes isolées	4.52%	4.52%	-	-
Espace urbain	3.42%	2.07%	3.31%	3.47%
Espace rural	1.95%	-	-	-
Suisse	3.25%	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A47-1 et A47-2

- En l'an 2000, la Suisse comptait 34.59% de logements en propriété. Le taux de ces logements occupés par leur propriétaire corrèle étroitement avec le pourcentage de maisons individuelles (voir les tableaux A46-1 à A46-4). Les deux indicateurs présentent donc la même répartition. Le taux de logements en propriété est particulièrement élevé dans toutes les communes périurbaines (43.12%) et dans les petites agglomérations (39.15%). C'est dans les villes-centres des grandes agglomérations que la part des propriétaires est la plus faible avec seulement 7.92%.
- Le taux record est celui de l'espace rural (53.18%), mais les communes de la périphérie des petites agglomérations, avec un pourcentage de 52.41%, n'en sont pas très éloignées.
- Le taux de logements en propriété a évolué de manière fort intéressante entre 1990 et 2000 : dans les grandes agglomérations, ce sont les communes périurbaines qui ont connu la plus forte croissance (+3.75%), dans les agglomérations moyennes les communes suburbaines (+3.66%) et dans les petites agglomérations les villes-centres (+3.27%). La hausse la plus significative s'est produite dans les villes isolées où le taux de logements en propriété a progressé de 4.52%.
- Avec +1.95%, l'espace rural présente l'augmentation la plus faible (après les villes-centres des grandes agglomérations), mais ici plus de la moitié des logements sont déjà des propriétés.

Taux de logements coopératifs

A47-3 Nombre de logements coopératifs et part en % de tous les logements, 2000

	Total	Villes-centres		Autres communes centrales		Reste de l'agglo-mération		
Grandes agglomérations	73593	6.15%	49546	10.36%	10685	3.88%	13362	3.03%
Agglomérations moyennes	27791	3.58%	20445	6.41%	2919	2.18%	4427	1.37%
Petites agglomérations	6212	2.02%	5198	2.94%	190	0.97%	824	0.74%
Villes isolées	563	2.19%	563	2.19%	-	-	-	-
Espace urbain	108159	4.69%	75752	7.58%	13794	3.21%	18613	2.12%
Espace rural	5346	0.74%	-	-	-	-	-	-
Suisse	113505	3.75%	-	-	-	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A47-4 Evolution du taux de logements coopératifs entre 1990 et 2000, en %

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglo-mération
Grandes agglomérations	0.12%	0.70%	0.21%	-0.06%
Agglomérations moyennes	0.17%	0.33%	0.37%	0.20%
Petites agglomérations	-0.05%	0.05%	-0.22%	-0.02%
Villes isolées	0.24%	0.24%	-	-
Espace urbain	0.10%	0.38%	0.23%	0.04%
Espace rural	0.15%	-	-	-
Suisse	0.08%	-	-	-

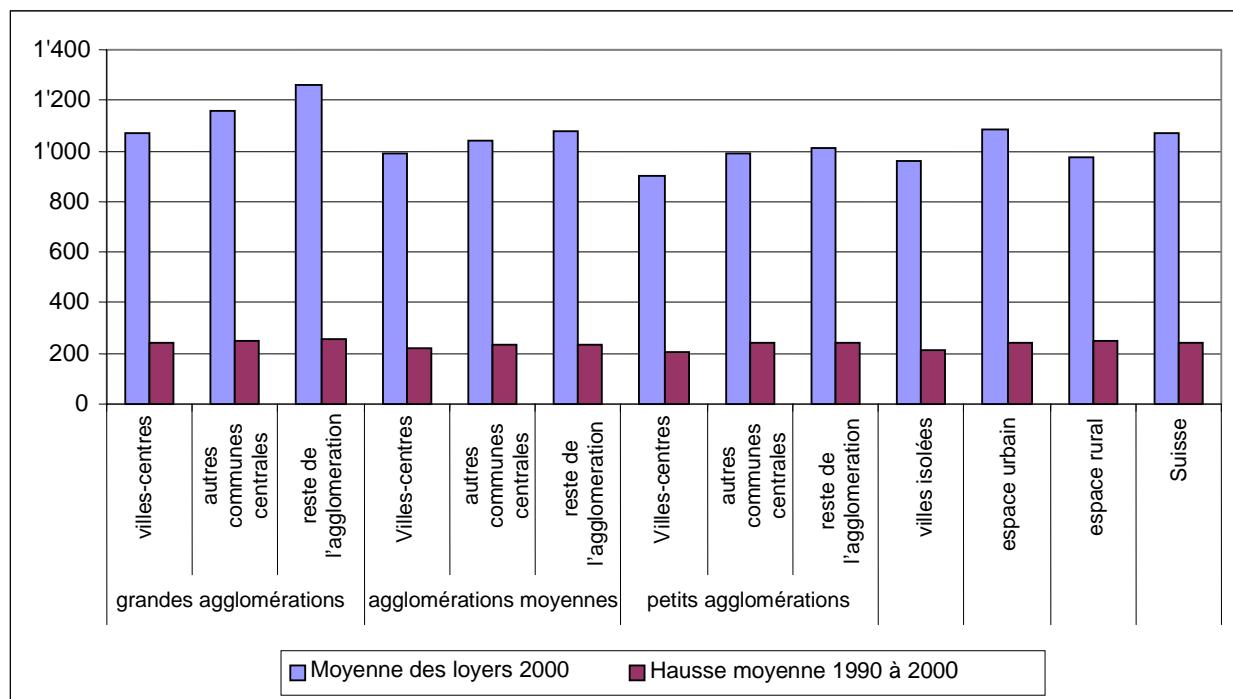
Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels des tableaux A47-3 et A47-4

- La part des logements coopératifs dans le nombre total des logements présente une répartition exactement inverse de celle des logements en propriété. Elle est la plus élevée dans les villes-centres des grandes agglomérations avec 10.36% et la plus basse dans les communes de la périphérie des petites agglomérations et dans l'espace rural (0.74% dans les deux cas).
- Avec un taux moyen de 7.58% pour toutes les villes-centres, les coopératives d'habitation sont une forme typiquement urbaine de l'habitat.
- Si l'on compare les agglomérations selon leur taille, on constate que ce sont les grandes agglomérations qui possèdent le plus de logements coopératifs (6.15%), en particulier leurs villes-centres (10.36%), mais les autres communes de la zone centrale (3.88%) et les communes du reste de l'agglomération (3.03%) en ont aussi une part nettement plus importante que les zones équivalentes des agglomérations moyennes et petites.
- Entre 1990 et 2000, le développement des logements coopératifs est resté très en deçà de celui des logements en propriété. La croissance la plus significative est enregistrée par les villes-centres des grandes agglomérations avec un modeste +0.70% en dix ans. Les coopératives d'habitation ont même régressé dans les ceintures extérieures des grandes et des petites agglomérations ainsi que dans le reste de la zone centrale des petites agglomérations.

A48 Niveau des loyers

Figure A48-1 : Niveau des loyers en francs en l'an 2000 et hausse moyenne des loyers entre 1990 et 2000



Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

A48-1 Loyer mensuel net des logements avec indication du loyer payé en 2000, en francs

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	1143.52	1069.61	1159.66	1258.97
Agglomérations moyennes	1026.38	989.18	1042.35	1075.25
Petites agglomérations	938.48	904.81	987.52	1012.85
Villes isolées	960.59	960.59	-	-
Espace urbain	1083.38	1020.44	1120.78	1171.01
Espace rural	976.75	-	-	-
Suisse	1067.49	-	-	-

Source: Office fédéral de la statistique / Recensement de la population 2000, Neuchâtel 2005

Enseignements essentiels de la figure A48-1 et du tableau A48-1

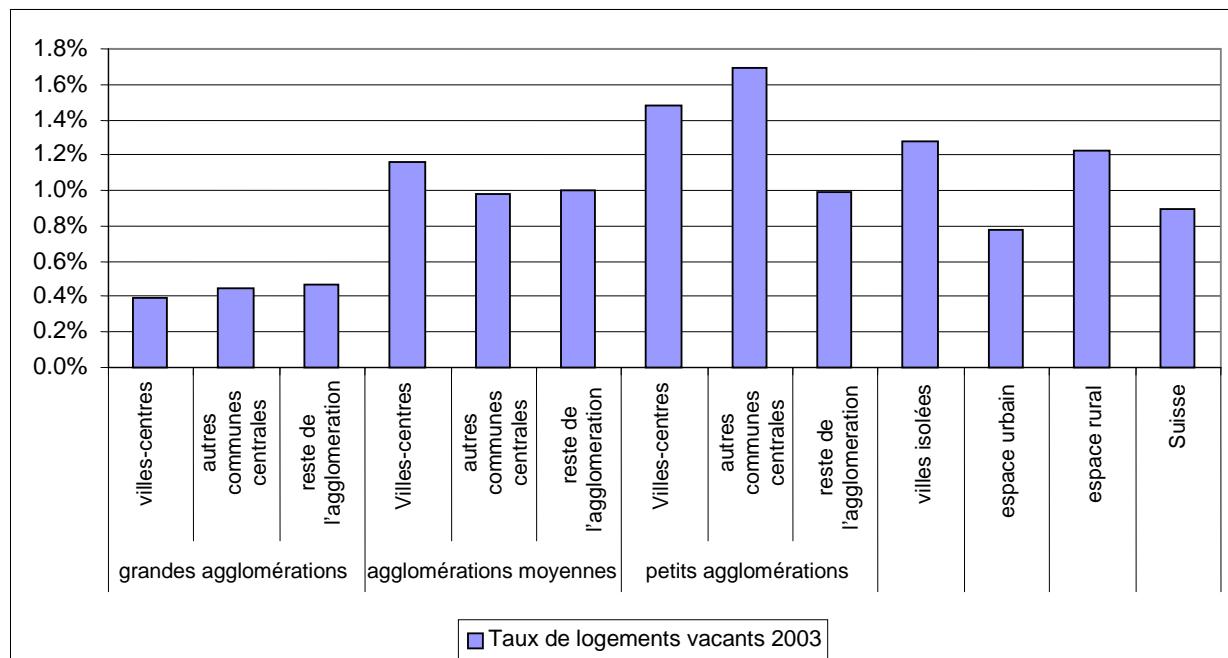
- Ce sont les communes du reste de l'agglomération qui affichent les loyers les plus élevés en l'an 2000. Dans ces zones périurbaines, le loyer mensuel atteint en moyenne 1258 francs dans les grandes agglomérations, 1075 francs dans les agglomérations moyennes et 1012 francs dans les petites agglomérations. Cela est aussi lié au fait que les logements dans ce type de communes sont souvent récents et spacieux.
- Ces circonstances n'expliquent pourtant pas à elles seules pourquoi les loyers de toutes les zones des grandes agglomérations sont plus chers que ceux des zones correspondantes des moyennes et petites agglomérations.
- Les logements les plus avantageux sont ceux des petites agglomérations avec un loyer moyen de 938 francs. C'est d'ailleurs dans les villes-centres de ces petites agglomérations que l'on trouve le prix le plus bas de tous (907 francs). Les villes isolées (960 francs) et l'espace rural (976 francs) font également partie des zones d'habitation à bas loyers.

A49 Logements vacants

Remarque méthodologique préliminaire

Les données sur les logements vacants proviennent du « Dénombrement des logements vacants » qui a lieu tous les ans et de l' « Enquête annuelle sur la construction et les logements ». Comme la présente analyse repose sur l'état des communes au 1.1.2004, les chiffres les plus récents sont ceux du dénombrement des logements vacants du 1^{er} juin 2003. Les indications sur le parc de logements sont tirées de la statistique annuelle sur la construction et les logements.

Figure A49-1 : Répartition des taux de logements vacants, 2003



Source : Office fédéral de la statistique / Dénombrement des logements vacants et Enquête annuelle sur la construction et les logements 2000 et 2003, Neuchâtel 2005.

A49-1 Nombre de logements vacants et part en % de tous les logements, 2003

	Total	Villes-centres	Autres communes centrales	Reste de l'agglomération
Grandes agglomérations	8664	0.63%	2433	0.45%
Agglomérations moyennes	10573	1.14%	4544	1.17%
Petites agglomérations	4947	1.29%	3043	1.44%
Villes isolées	407	1.16%	407	1.16%
Espace urbain	24591	0.91%	10427	0.88%
Espace rural	12211	1.22%	-	-
Suisse	36802	0.99%	-	-

Source : Office fédéral de la statistique / Dénombrement des logements vacants et Enquête annuelle sur la construction et les logements 2000 et 2003, Neuchâtel 2005.

Enseignements essentiels de la figure A49-1 et du tableau A49-1

- C'est dans les grandes agglomérations qu'il y a le moins de logements inoccupés (0.63%). Le taux de logements vacants est un peu plus élevé dans les agglomérations moyennes (1.14%) et atteint son maximum dans les petites agglomérations (1.29%).

- Si les logements vides sont un phénomène rare dans les villes-centres des grandes agglomérations (0.45%), en ce qui concerne les agglomérations de dimensions inférieures, les taux les plus faibles se trouvent plutôt dans leurs zones périurbaines (resp. 1.06% et 1.02%).
- Dans toutes les catégories d'agglomérations, les taux de logements vacants les plus importants sont enregistrés dans les communes du reste de la zone centrale (0.82%, 1.28% et 1.67%).
- En 2003, la proportion de logements inoccupés était légèrement plus grande dans l'espace rural que dans l'espace urbain.

Glossaire

Ce glossaire contient les concepts et les définitions utilisés dans le cadre du Recensement fédéral de la population 2000 et qui ont également été appliqués dans la présente étude thématique. Ils sont d'ailleurs à la base de toutes les exploitations des données du recensement de la population faites par l'Office fédéral de la statistique.

Il faut aussi souligner que les diverses caractéristiques d'un bâtiment (période de construction et de rénovation, statut d'occupation, type de propriétaire, etc.) ont été reportées sur les logements compris dans le bâtiment en question.

Bâtiment

Le recensement des bâtiments et des logements, réalisé tous les dix ans dans le cadre du recensement fédéral de la population, ne s'étend pas à tous les bâtiments mais uniquement à ceux qui comprennent des locaux destinés à l'habitat ou qui sont habités au moment du recensement. Est considéré comme **bâtiment** au sens du recensement toute construction isolée ou séparée d'une autre par un mur mitoyen et qui est habité ou habitable le jour de référence. Les bâtiments inoccupés le jour dit ne sont dénombrés que s'ils sont équipés pour un habitat permanent. Sont notamment exclus du recensement : les bâtiments administratifs, les immeubles commerciaux, les bâtiments destinés à des activités culturelles, les usines et entrepôts, les garages, les bâtiments de culte, les écoles, les gymnases et stades de sport, les piscines couvertes, les bâtiments d'exploitation des fermes, dans la mesure où ils ne contiennent pas de logement occupé temporairement ou non occupé au moment du recensement.

Epoque de construction : Les modifications ou transformations éventuelles effectuées sur un bâtiment ne sont pas prises en considération ; seule l'année de sa construction compte.

Le rez-de-chaussée est compris dans le calcul du **nombre d'étages**. Les combles et sous-sols sont pris en compte pour autant qu'ils aient été prévus, au moins partiellement, à des fins d'habitation. Les caves, en revanche, n'entrent pas en considération.

Logement

La notion de logement, au sens de la présente statistique, comporte quelques restrictions. Est considérée comme **unité d'habitation** l'ensemble des pièces servant de résidence à un ménage privé le jour du recensement. Les unités qui ne sont pas utilisées à des fins d'habitation sont par conséquent exclues (bureaux, cabinets médicaux, études d'avocats, etc.). Ne sont en outre pas comptés comme unités d'habitation les locaux occupés par des ménages collectifs ainsi que les locaux d'hébergement provisoires ou mobiles.

Sont qualifiées de **logement** toutes les unités d'habitation disposant d'une cuisine ou d'un coin cuisine (y compris les maisons individuelles).

Sont réputées **pièces** d'habitation les salles de séjour, les chambres à coucher, les chambres d'enfants, etc. qui constituent un logement en tant qu'ensemble architectural. Les pièces annexes situées hors du logement proprement dit mais qui en font tout de même partie (mansardes, par exemple) n'entrent pas dans le calcul du nombre de pièces. Les cuisines, cuisinettes, salles de bains, douches, W-C, réduits (locaux de rangement), corridors, vérandas, etc. ne sont pas non plus considérés comme pièces. Les demi-pièces ne sont pas comptées.

La **surface d'un logement** est la somme des surfaces de l'ensemble des salles, chambres, cuisines, cuisinettes, salles de bains, douches, W-C, réduits (locaux de rangement), corridors, vérandas, etc. Les pièces annexes séparées (mansardes, etc.), les balcons ouverts et les terrasses ainsi que les caves et les combles non habitables n'entrent pas dans le calcul de la surface d'un logement.¹ Une partie des valeurs recensées repose de ce fait sur des estimations. Les résultats doivent donc être interprétés avec une certaine précaution.

¹ Il est hautement probable que la surface indiquée n'ait pas toujours pu être calculée avec précision.

Sont considérés comme **logements occupés** tous les logements habités de façon permanente par un ménage privé. Lors de la détermination des logements occupés, il convient de tenir compte du fait que de nombreuses personnes disposent de plus d'un domicile en Suisse. C'est la raison pour laquelle le recensement fédéral de la population 2000 (comme celui de 1990 déjà) fait la distinction entre domicile économique et domicile légal :

- Le domicile économique d'une personne est la commune dans laquelle cette personne vit la majeure partie de la semaine, dont elle utilise le plus les infrastructures et d'où elle se rend quotidiennement au travail ou à l'école.
- Le domicile légal d'une personne est la commune dans laquelle cette personne a déposé ses papiers, où elle paye ses impôts et exerce ses droits politiques, resp. la commune qui lui a délivré le permis de séjour adéquat si elle est de nationalité étrangère.

Seul le **loyer** des appartements ou des maisons loués, non meublés et non rattachés à des exploitations agricoles ou industrielles a été relevé. Le loyer perçu pour des locaux annexes séparés n'est pas intégré dans le calcul. Il n'a certes pas été possible de déterminer le loyer de tous les logements loués (logements locatifs et coopératifs), mais on dispose néanmoins d'informations pour 86% d'entre eux. Il s'agit du loyer mensuel net, c'est-à-dire sans les dépenses de chauffage, d'eau chaude et de garage. Pour le calcul du loyer des logements coopératifs, il n'a pas été tenu compte ni des éventuels rabais ou ristournes ni des paiements partiels sur les parts coopératives. Le prix de location par m^2 n'a pu être établi que pour les logements en location ou en coopérative pour lesquels on disposait d'informations à la fois sur le loyer et sur la surface (75% des logements loués).

Statut d'occupation

On entend par statut d'occupation les conditions qui régissent l'occupation d'un logement par un ménage privé. Seuls les logements habités ont été analysés sous cet angle.

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

On entend par « taux de logements en propriété » le pourcentage de logements occupés par leur propriétaire par rapport à l'ensemble des logements habités en permanence.

Pour de plus amples détails voir : Office fédéral du logement, *Logement 2000*, Granges, 2005