OFL : charges locatives : le problème se révèle dans le détail

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **73 (2001)**

Heft 6

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-129899

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Charges locatives: le problème se révèle dans le détail

Bulletin du logement de l'OFL

Les résultats de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998 montrent que les charges locatives sont restées relativement stables entre 1998 et 1990. Cette première impression est pourtant trompeuse. Dans le détail, on constate des évolutions, qui concernent surtout les classes de revenu inférieures.

ofl. De combien les charges locatives ont-elles évolué depuis 1990? Afin de trouver une réponse à cette question centrale, on a analysé les données recueillies lors de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998. Les résultats obtenus n'indiquent aucun changement important. Néanmoins, on y observe d'abord l'évolution des loyers et des revenus des ménages.

Un marché favorable

Entre 1990 et 1998, les loyers ont en moyenne augmenté de 25%. Les revenus des ménages ont suivi la même évolution, mais dans une moindre mesure, progressant en moyenne de 20% sur la même période. Malgré cela, la charge locative brute n'est passée, en moyenne, que de 19,4% à 19,6% du revenu. La baisse de tension sur le marché dans les années 90 a contribué à ce que les bailleurs et les propriétaires réagissent plus et s'adaptent mieux à la capacité de paiement des locataires. Les locataires ont alors trouvé plus facilement des logements correspondant à leurs besoins et à leurs moyens financiers. Tous n'en n'ont malheureusement pas profité et pour certains, la situation a même empiré.

Moins de logements bon marché

Les Suisses paient en moyenne un loyer brut de 1162 francs par mois, incluant les frais accessoires. En 1998, la moitié des ménages payaient un loyer inférieur à 1085 francs par mois, contre 815 francs par mois en 1990. Cette évolution s'explique par la diminution du nombre de logements bon marché, dont le loyer ne dépasse par 800 francs par mois. La part de ces logements s'est réduit presque de moitié, tandis que celle des logements appartenant à la tranche supérieure a doublé. En 1998, près de la moitié des logements se situaient dans la tranche moyenne, celle où les loyers vont de 800 à 1400 francs par mois. En 1990, seulement un tiers des logements se situaient dans cette tranche.

Une situation plus avantageuse dans l'Espace Mittelland

C'est dans l'Espace Mittelland que les loyers restent les plus avantageux. Si le loyer brut moyen se montait à 839 francs en 1990, il s'élevait à 1035 francs en 1998, ce qui correspond à une progression de 23%. La région la plus chère est Zurich et ses environs, où le loyer brut moyen est passé de 1072 francs par mois en 1990 à 1309 francs par mois en 1998. Les régions où les loyers ont le plus augmenté sont celles de la Suisse centrale et de la Suisse orientale (respectivement 34% et 31%).

Plus de revenus chez les retraités

Les revenus des ménages ont également progressé entre 1990 et 1998. Cette amélioration est avant tout le résultat de l'augmentation des revenus des retraités. En 1990, 30% des retraités disposaient d'un revenu inférieur à 2000 francs par mois. En 1998, ce taux n'était plus que de 7%, ou de 16% si on ne tient pas compte du renchérissement.

En 1998, la charge locative brute atteignait en moyenne 19,6% du revenu. La moitié des ménages consacrent au moins 17,6% de leur revenu à leur loyer et aux frais accessoires. Pour plus d'un cinquième des ménages, la charge locative brut dépasse 25% du revenu.

Ce sont justement ces derniers qui ont besoin d'un soutien. Un encouragement ciblé pour mettre à disposition des logements bon marché permettrait ainsi de les soulager. Mais il faut alors également faire en sorte que ces logements correspondent aux besoins des groupes ciblés. L'Office fédéral du logement a déjà tenu compte des informations tirées de l'étude des données de l'enquête dans le projet de nouvelle loi fédérale sur la promotion du logement.

Des familles monoparentales particulièrement touchées

Alors que les charges locatives ont augmenté dans les agglomérations urbaines, elles ont diminué dans les zones rurales. Les disparités régionales en la matière s'amenuisent toutefois. Des écarts se creusent par contre entre les différents types de ménages. Pour les familles monoparentales, la charge locative est passée de 19,8% en 1990 à 23,7% du revenu. Les charges locatives se concentrent de plus en plus sur une tranche moyenne entre 10% et 25% du revenu. C'est surtout la part des ménages supportant une charge locative faible qui a diminué, mais également celle des ménages subissant une charge locative très élevée.

Une résidence secondaire pour un neuvième des ménages

Un neuvième des ménages possède une résidence secondaire. Ces ménages appartiennent à des classes d'âge et de revenu plutôt élevées. Par ailleurs, 80 000 ménages locataires sont également propriétaires d'un logement qu'ils louent à d'autres. Cela représente 3% des particuliers. L'étude des données de l'enquête révèle qu'en ajoutant ces deux groupes aux autres propriétaires, on fait remonter de 5 à 6 points de pourcentage le taux de logements en propriété, qui atteint alors entre 36% et 37%.

Les chiffres détaillés et les informations sur les conditions de logement et le degré de satisfaction des Suisses en la matière sont présentés dans le volume 73 du Bulletin du logement, intitulé "Charges locatives et conditions de logement", qui peut être commandé et retiré auprès de l'OFCL, 3003 Berne.