

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 36 (1964)

**Heft:** 5

  

**Artikel:** Recensement des logements, condition des habitants et niveau des loyers

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-125591>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Recensement des logements, condition des habitants et niveau des loyers

29

remarque pertinente est faite sur le problème de l'entretien et du remplacement des éléments fabriqués.

La *Suède* utilisera les grands panneaux, le béton banché, les coffrages glissants, les blocs techniques.

En *France*, les voies connues sont essentiellement: le montage de grands panneaux de béton ou de terre cuite fabriqués à l'usine ou sur chantier; la réalisation des structures en béton coulé dans de grands moules (béton banché industriel); le remplissage des façades par des panneaux légers à âme isolante. On veut leur ajouter, grâce à la discipline dimensionnelle, la préfabrication en système ouvert des éléments déjà utilisés et d'autres en métal, en plastique, etc., dont la fabrication serait rendue possible par la grande série.

23. Pour les *pays de l'Europe orientale*, l'avenir est à la construction par montage de grands éléments: panneaux, poteaux, blocs techniques, c'est-à-dire le développement des techniques actuelles.

La *Pologne* signale ainsi qu'en 1976-1980, dans le logement, l'utilisation des gros blocs ne sera que de 13% tandis que les grands panneaux feront 30% et le banché 6,1%.

La *Tchécoslovaquie* étudie le passage aux grandes portées avec des éléments de construction et murs de 7,20. Elle voit le développement des blocs techniques, le développement de l'emploi des plastiques dans les éléments secondaires et les façades légères. Elle met l'accent sur l'application au montage des grands panneaux du travail en équipes continu (flow-line), ce que font aussi la *RSS d'Ukraine* et l'*URSS* qui signalent en outre un effort plus poussé d'intégration et l'augmentation du nombre des étages.

24. *Conclusion.* – Peut-être se trompe-t-on, mais il semble que, en général, on se borne à imaginer l'avenir comme un développement des techniques actuellement pratiquées avec, dans plusieurs pays, un accent sur la préfabrication ouverte réalisée grâce à la coordination dimensionnelle, mais sans qu'on souhaite nettement que cela amène une révolution technique. Ce pourra être un sujet de discussion que celui-ci. Faut-il concevoir que les dix années qui viennent seront consacrées au développement des systèmes actuels? ou faut-il s'efforcer d'apporter des novations techniques révolutionnaires?

*Cycle d'études de la Commission économique pour l'Europe, Prague, 19-30 avril 1964.*

Les fascicules N<sup>os</sup> 8, 9 et 11/63 de la *Vie économique* contiennent les résultats du recensement des logements effectué le 1<sup>er</sup> décembre 1960. Dans l'ensemble de la *Suisse*, on a compté 1 580 390 logements habités. Sur ce nombre 1 157 137, soit 73,2%, ont été construits *avant 1947* et 423 253 (26,8%) *depuis*. 1 160 305 logements (73,4%) étaient la propriété d'une ou de plusieurs personnes physiques, 321 639 (20,4%) celle de sociétés commerciales ou de coopératives et 55 314 (3,5%) des communes, des cantons ou de la Confédération. 531 981 (33,7%) étaient habités par leurs propriétaires, 900 063 (57%) par des locataires et 59 522 (3,7%) par des membres de sociétés coopératives. Plus de la moitié de tous les logements comptent 3 et 4 pièces et un peu plus d'un cinquième en comptent tant 1 et 2 pièces que 5 et plus (la cuisine n'étant pas comptée comme une pièce par la statistique fédérale). Dans 354 185 logements, soit 22,4%, la *densité d'habitation par pièce habitable* est de 0,5 personne ou moins, dans 831 125 autres logements, soit 52,6%, elle est comprise entre 0,5 et 1 personne et dans 395 080, soit 25%, elle dépasse 1 personne. Sur 920 336 logements dont le *loyer annuel* est connu, ce dernier ne dépasse pas 999 fr. dans 266 075 logements (28,9%), il est compris entre 1000 fr. et 1499 fr. dans 232 123 autres (25,2%), entre 1500 fr. et 1999 fr. dans 203 268 (22,1%) et il atteint et dépasse 2000 fr. dans 218 870 (23,8%).

Ces divers points de comparaison (âge des immeubles, propriété et loyers) varient sensiblement entre les *cantons* urbains ou ruraux et selon que la population est surtout agricole ou citadine. Ainsi, la proportion des logements construits depuis 1947 est comprise entre 8,7% seulement dans le canton d'Appenzell et 31,5% à Bâle-Ville. A Appenzell (Rh.-Int.), 94,9% des logements sont la propriété d'une ou de plusieurs personnes physiques, alors qu'à Genève, le chiffre correspondant ressort à 32% seulement ou même 19,9% dans la seule ville de Genève. Le loyer annuel moyen est le plus bas à Appenzell (Rh.-Int.) (780 fr.) et le plus élevé à Zurich (1858 fr.). Entre les communes, les différences sont encore plus sensibles.

1. Dans les cinq cantons où se trouvent les villes de plus de 100 000 habitants, les logements se répartissent de la façon suivante *selon leur date de construction*:

Canton	Logements habités en tout	Construits		%
		avant 1947	après 1947	
Zurich	293 491	199 694	68	93 797 32
Bâle-Ville	79 427	54 410	68,5	25 017 31,5
Berne	255 440	190 198	74,5	65 242 28,5
Genève	90 513	63 615	70,3	26 898 29,7
Vaud	138 195	100 636	72,8	37 559 27,2

Dans les *grandes villes* seulement, ils se répartissent ainsi entre les deux périodes de construction:

Ville	Logements habités en tout	Construits		%
		avant 1947	après 1947	
Zurich	150 310	106 255	70,7	44 055 29,3
Bâle	74 194	52 209	70,4	21 985 29,6
Berne	54 332	37 671	69,3	16 661 30,7
Genève	62 277	47 452	71,6	18 825 28,4
Lausanne	45 587	29 714	65,2	15 873 34,8

Parmi les *communes* prises en considération, c'est à Dietikon (Zurich) que la proportion des logements construits depuis 1947 est la plus forte (61%) et à Montreux-Châtelard qu'elle est la plus faible (11,2%).

Dans les autres cantons dont l'industrie et le commerce sont le plus développés, la proportion de logements récents est également la plus élevée.

Canton	Logements habités en tout	Construits		%
		avant 1947	après 1947	
Argovie	96 528	69 452	72	27 076 28
Bâle-Campagne	42 027	25 850	61,5	16 177 38,5
Lucerne	62 551	44 968	71,9	17 583 28,1
Neuchâtel	49 180	37 199	75,6	11 981 24,4
Schaffhouse	19 868	14 884	74,9	4 984 25,1
Saint-Gall	92 612	73 997	79,9	18 615 20,1
Soleure	55 4289	39 430	71,1	15 999 28,9
Zoug	12 310	8 471	68,8	3 841 31,2

Dans les *communes* de Bâle-Campagne qui sont à la périphérie immédiate de Bâle-Ville, la part des logements récents atteint de 45,3% à 52,6%, à Emmen près de Lucerne 48%, et à Wettingen près de Berne 50,4%.

La proportion de *logements récents* dans les autres cantons ressort de la façon suivante: Tessin (total des logements 61 313) 25,1%, Uri (7552) 23,4%, Valais (44 733) 22,2%, Fribourg (37 985) 20,2%, Thurgovie (45 630) 19,8%, Schwytz (18 717) 19%, Grisons (36 812) 16,6%, Glaris (11 423) 12,7%, Nidwald (5052) 22,7%, Obwald (5328) 15,6%, Appenzell (Rh.-Ext.) (14 974) 8,7% et Appenzell (Rh.-Int.) (3328) 8,7%.

2. Selon les propriétaires et la condition des habitants, les logements se répartissent de la façon suivante dans les cinq grandes villes:

Ville	Logements dont les propriétaires sont:			
	Une ou plusieurs personnes physiques %	Sociétés commerciales ou coopératives %	Communes, cantons ou Confédér. %	
Zurich	84 032 55,9	50 268 33,4	6 382 4,2	
Bâle	46 996 63,3	22 020 29,7	2 636 3,6	
Berne	37 270 68,6	11 215 20,6	3 409 6,3	
Genève	13 190 19,9	46 623 70,4	3 009 4,5	
Lausanne	11 689 25,6	30 696 67,7	1 080 2,4	

Ville	Logements occupés par:			
	Le propriétaire %	Des locataires %	Des membres de sociétés coopérat. %	
Zurich	12 899 8,6	109 719 73	23 840 15,9	
Bâle	9 662 13	55 809 75,2	7 372 9,9	
Berne	5 711 10,5	45 907 84,5	1 482 2,7	
Genève	1 589 2,4	60 407 91,1	2 255 3,4	
Lausanne	2 519 5,6	41 712 91,5	651 1,4	

Dans les *villes petites et moyennes de Suisse alémanique*, la proportion des logements dont une ou plusieurs personnes physiques sont les propriétaires oscille entre 60% (Riehen et Birsfelden) et plus de 92% (Schwytz), celle dont des sociétés commerciales ou coopératives sont propriétaires entre 4,5% (Schwytz) et 34,8% (Birsfelden). La propriété collective est plus répandue dans les communes où les constructions récentes sont relativement nombreuses. Dans les communes urbaines de *Suisse romande*, la propriété individuelle est moins fréquente, elle ne concerne que 40% des logements, alors que la propriété collective en concerne entre 46 et 56%.

En ce qui concerne la *densité d'habitation* dans les grandes villes, les données suivantes sont ressorties du recensement (en chiffre absolu et en proportion de l'ensemble des logements qui disposent d'une cuisine ou d'une cuisinette en propre):

Ville	Logements avec... occupants par pièce habitable		
	0,50 et moins %	de 0,51 à 1 %	1 et plus %
Zurich	24 146 16,1	94 580 62,9	31 584 21
Bâle	16 795 22,6	42 723 57,6	14 676 19,8
Berne	10 531 19,4	30 785 56,7	13 016 23,9
Genève	9 377 14,1	34 233 51,7	22 667 34,2
Lausanne	7 811 17,1	25 846 56,7	11 930 26,2

## 3. Selon le niveau des loyers, les logements se répartissent de la façon suivante dans les cinq grandes villes:

Ville	Logements occupés par des locataires ou des membres de sociétés coopératives					
	dont le loyer est connu	jusqu'à 999 fr.	de 1000 à 1499 fr.	de 1500 à 1999 fr.	2000 fr. et plus	loyer annuel moyen en fr.
Zurich	122 849	6 925	32 492	37 480	45 952	1965
Bâle	60 713	12 427	19 501	13 324	15 461	1669
Berne	45 997	4 322	9 076	13 742	18 857	1944
Genève	59 954	14 702	17 852	12 455	14 945	1641
Lausanne	41 484	5 289	11 961	12 124	12 110	1758

A Zurich, 32,1% des locataires paient un loyer annuel moyen inférieur à 1500 fr., à Bâle, cette proportion atteint 52,6%, à Berne 29,1%, à Genève 54,3% et à Lausanne 41,5%. Dans environ la moitié des villes petites et moyennes, plus de 50% des locataires paient un loyer annuel de moins de 1500 fr. A Bellinzzone, Wädenswil, Altdorf, Carouge, Schwytz, La Chaux-de-Fonds et Le Locle, cette proportion de locataires est comprise entre 66,8 et 83%.

Le Bureau fédéral de statistique fournit *les explications suivantes* sur les bases qui ont servi au recensement: «Dans la statistique suisse, seules sont considérées comme *maisons d'un appartement* celles qui servent exclusivement d'habitations et abritent un seul ménage. Ainsi les maisons paysannes – même si elles ne sont pas flanquées d'une écurie et d'une grange – et les bâtiments industriels, commerciaux, administratifs, etc., habités par un seul ménage ne sont pas des maisons d'un appartement. De même, les maisons construites primitivement pour une seule famille, mais occupées par deux ménages ou plus lors du recensement n'ont pas été comptées comme des maisons d'un appartement. En ce qui concerne l'époque de la construction, on a choisi la limite du 1<sup>er</sup> janvier 1947, car les logements de locataires ou de membres d'une coopérative construits avant cette date étaient encore, à quelques exceptions près, soumis au contrôle des loyers le 1<sup>er</sup> décembre 1960. On appelle *logements de membres d'une coopérative* ceux qui appartiennent à une coopérative de construction et sont loués à des membres de cette société. Le tableau ne comprend pas les logements des fermiers, les appartements de service et les logements gratuits. La *grandeur des appartements* se mesure au nombre des chambres. On entend par chambres les pièces qui forment le corps du logis. Dans les maisons d'un appartement, on considère comme cham-

bres toutes les pièces habitables, sauf le hall... Pour calculer la *densité d'habitation*, c'est-à-dire le nombre d'habitants par pièce, on tient compte non seulement des chambres, mais aussi des mansardes et sous-sols qui font partie du logement. Le *loyer annuel* ne devait être indiqué que pour les logements loués non meublés et comprenant une cuisine ou une cuisinette. Le loyer englobe les dépenses pour la consommation d'eau, l'éclairage de l'escalier, l'utilisation de la buanderie et de l'ascenseur, mais non pas les frais pour le chauffage central, le service central d'eau chaude et le garage. Les membres des coopératives ne devaient déduire du loyer ni les rabais sur location de longue durée ni les ristournes.» (RFS.)