

Recensement des logements, condition des habitants et niveau des loyers

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **36 (1964)**

Heft 5

PDF erstellt am: **10.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125591>

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.

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^{os} 8, 9 et 11/63 de la *Vie économique* contiennent les résultats du recensement des logements effectué le 1^{er} 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 Bellinzone, 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^{er} 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^{er} 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.)