

Construction et logement

Panorama

Nombre de logements: les logements de 3 et de 4 pièces dominent toujours ...

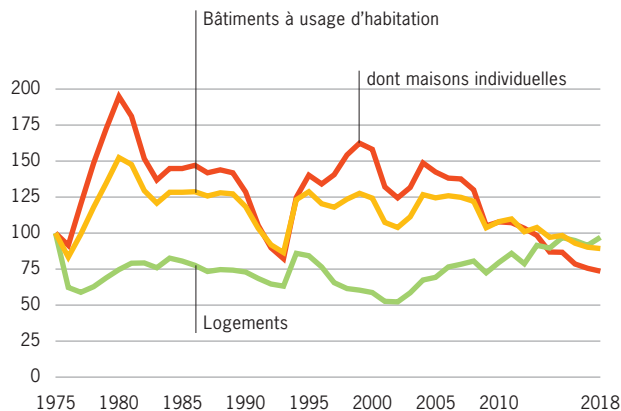
Les logements de taille moyenne (3 ou 4 pièces) représentent en 2019 plus de la moitié du nombre total de logements (55%); 21% sont de 1 à 2 pièces et 25% de 5 pièces ou plus. Ces pourcentages n'ont guère varié depuis 1970. En 2019, plus de la moitié de la population suisse (55%) vit dans un logement de 3 ou de 4 pièces et 11% dans un logement de 1 ou de 2 pièces.

Le nombre de personnes par logement a diminué depuis 2000 de 2,3 à 2,2. Par contre, la surface moyenne d'habitation est passée de 44 m² à 46 m² par personne sur la même période.

En 2019, la surface habitable moyenne par personne dans les ménages comptant plus d'une personne, dont tous les membres sont suisses, est de 44 m². Elle est de 31 m² quand tous les membres sont étrangers.

Nouveaux bâtiments et logements, indice 1975 = 100

G 9.1



La densité d'occupation par pièce est de 0,59 habitant par pièce, soit un niveau identique à 2000. Elle est la plus faible dans les ménages formés de personnes de plus de 65 ans (0,38).

... et la maison individuelle reste la catégorie de bâtiment la plus importante

En 2019, les maisons individuelles représentent plus de la moitié (57%) des bâtiments à usage d'habitation. Cette part a progressé jusqu'en 2012 et est restée stable depuis. Les plus fortes augmentations ont été enregistrées entre 1970 et 1990 (1970: 40%; 1980: 47%; 1990: 54%; 2000: 56%; 2012: 58%).

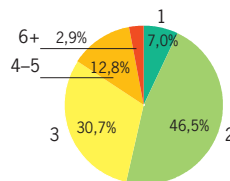
Près d'un ménage sur quatre habite une maison individuelle (22%). 27% des ménages dont tous les membres sont de nationalité suisse vivent dans des maisons individuelles. Cette proportion chute à 8% quand tous les membres sont étrangers.

Augmentation du taux de propriété depuis 1970

Fin 2019 sur l'ensemble de la Suisse, 36,4% des ménages, soit 1 384 241 ménages, étaient propriétaires du logement qu'ils occupaient. Depuis 1970, ce taux est en augmentation constante (1970: 28,5%, 1980: 30,1%, 1990: 31,3%, 2000: 34,6%). C'est dans la catégorie de la propriété par étage que cette croissance est la plus forte (+88%), passant de 237 716 ménages en 2000 à 446 373 en 2019. Toutefois, les ménages possédant la maison dans laquelle se trouve leur logement représentent toujours la majorité des propriétaires (2000: 809 700, 2019: 937 868). Une analyse régionale fait apparaître de fortes disparités d'un canton à l'autre. D'une part, les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures (56,9%), du Valais (54,5%) et du Jura (49,5%) affichent

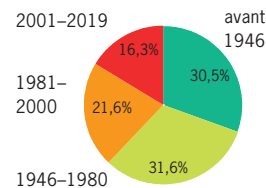
Bâtiments à usage d'habitation, en 2019

Nombre d'étages



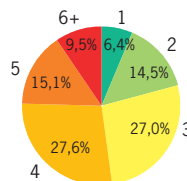
G 9.2

Epoque de construction



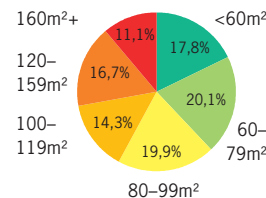
Logements en 2019

Nombre de pièces



G 9.3

Surface



les taux de propriété les plus élevés. D'autre part, les cantons urbains de Bâle-Ville (15,8%) et de Genève (18,1%) présentent les taux les plus faibles.

Secteur de la construction: hausse des dépenses

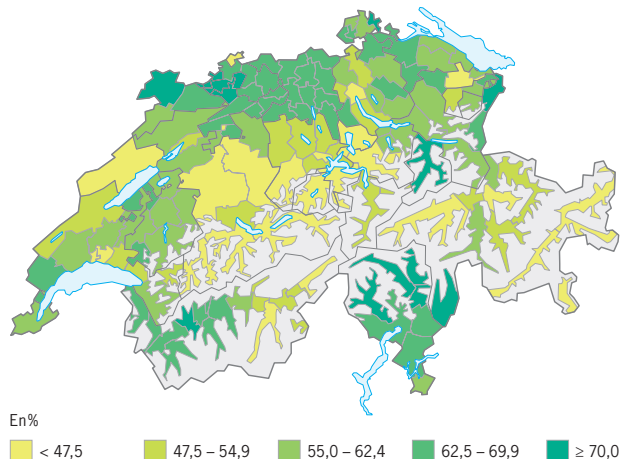
Les dépenses totales dans la construction comprennent les investissements dans la construction et les travaux d'entretien publics. En 2019, elles ont crû de 0,2% en termes nominaux (−0,4% en termes réels), alors que les chiffres provisoires faisaient état d'une augmentation de 2,1% en 2018 et de 0,8% en 2017. Les dépenses pour les travaux d'entretien publics ont enregistré une hausse de 2,7% par rapport à 2018. Les investissements dans la construction (dépenses de construction sans les travaux d'entretien publics) sont donc demeurés au niveau de l'année précédente.

Par rapport à 2018, les investissements ont augmenté de 4,7% dans les projets de transformation et diminué de 2,7% dans les nouvelles constructions. Les maîtres d'ouvrage publics – soit la Confédération, les cantons et les communes – ont investi moins dans les nouvelles constructions (−7,2%) et davantage dans les transformations (+8,8%). Les maîtres d'ouvrage privés ont fait de même: ils ont accru leurs investissements dans les projets de transformation (+2,2%) et les ont réduits dans les nouvelles constructions (−1,4%).

Par rapport à 2018, les investissements dans des projets de génie civil ont augmenté de 3,9% et ceux consentis dans le bâtiment ont diminué de 0,9%. Les maîtres d'ouvrage publics ont investi davantage dans le génie civil (+2,9%) et moins dans le bâtiment (−1,8%). Les maîtres d'ouvrage privés ont eux aussi réduit leurs investissements dans le bâtiment (−0,7%) et accru ceux dans le génie civil (+8,3%).

Taux de maisons individuelles sur l'ensemble des bâtiments, en 2019 G 9.4

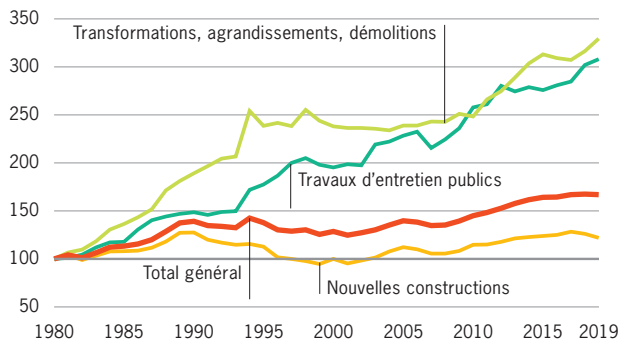
Suisse: 57, 0 %



Augmentation de la construction de logements ...

En Suisse 12 190 bâtiments à usage d'habitation, dont 6403 maisons individuelles, étaient nouvellement construits en 2018 (respectivement −1,0% et −2,5% par rapport à l'année précédente). Durant la même période, au total 53 199 nouveaux logements ont été achevés ou 6,0% de plus qu'un an plus tôt.

Dépenses dans la construction, Indice¹ 1980 = 100 **G 9.5**

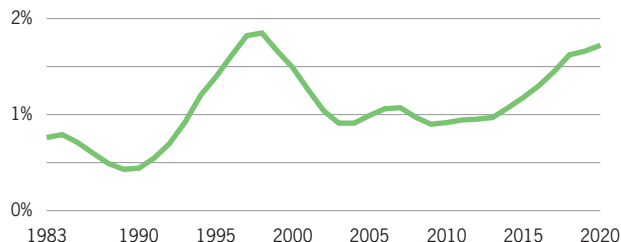


1 Aux prix de 2000

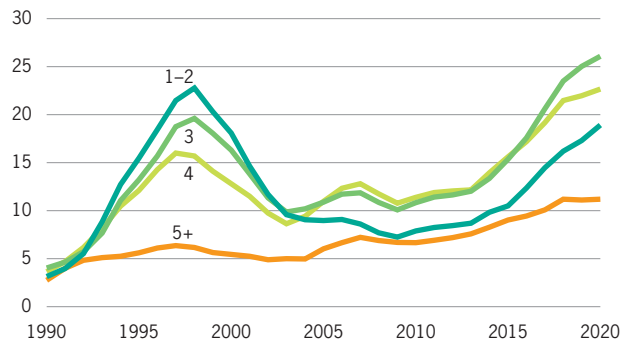
... et accroissement des logements vacants

Le 1^{er} juin 2020, on dénombrait 78 832 logements vacants en Suisse, soit 1,72% du parc de logements (maisons individuelles comprises). Par rapport à l'année précédente, ce sont 3449 unités de plus, soit une hausse de 4,6%. Entamée il y a plus de dix ans, la hausse du taux de logements vacants se poursuit.

Taux de logements vacants **G 9.6**



Logements vacants selon le nombre de pièces, en milliers **G 9.7**



Glossaire

Bâtiment (non génie civil)

Un ouvrage classé sous le terme «bâtiment» (considéré en Suisse au sens large en tant que l'équivalent du terme allemand «Hochbau») est généralement un ouvrage en élévation, dont la plus grande partie se situe au-dessus du niveau du sol. Pour des raisons techniques, le genre «bâtiment» peut inclure des ouvrages souterrains si ces derniers sont utilisables de façon autonome, accessibles à l'homme et destinés à abriter des personnes, des animaux ou des biens.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction immobilière durable couverte, bien ancrée dans le sol, pouvant accueillir des personnes et utilisée pour l'habitat, le travail, la formation, la culture, le sport ou pour toute autre activité humaine.

Dans le cas de maisons jumelées, en groupe ou en rangée, chaque construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur porteur de séparation vertical allant du rez-de-chaussée au toit est également considérée comme un bâtiment.

Bâtiments d'habitation

Le terme bâtiments d'habitation désigne les bâtiments exclusivement à usage d'habitation et les bâtiments d'habitation avec usage annexe.

Coûts de construction

Ensemble des dépenses liées à la réalisation de l'ouvrage, englobant les travaux préparatoires, les frais de l'ouvrage proprement dit, toutes les installations fixes destinées à un usage spécifique de l'ouvrage, les aménagements extérieurs ainsi que tous les travaux de raccordement à l'intérieur des limites de la parcelle et tous les frais de construction annexes. N'entrent pas dans cette définition les coûts afférents à l'acquisition du terrain, les travaux de raccordement en dehors de la parcelle ainsi que les coûts pour l'équipement en objets mobiles.

Dépenses dans la construction

Ce sont les investissements dans la construction plus les dépenses totales consacrées aux travaux d'entretien publics.

Génie civil

Un ouvrage de «génie civil» (en tant que l'équivalent du terme allemand «Tiefbau») est généralement un ouvrage souterrain dont une petite partie seulement se situe au-dessus du niveau du sol. Malgré leurs caractéristiques techniques qui les cantonnent en surface, les ouvrages en élévation qui ne peuvent pas être utilisés de façon autonome et qui ne sont pas destinés à abriter des personnes, des animaux ou des biens sont classés avec les ouvrages de génie civil.

Investissements de l'année sous revue

Part des coûts de construction correspondant aux travaux réalisés durant l'année. Ne sont considérés que les projets dont le chantier est en cours ou est mené à terme durant l'année.

Logement

Par logement on entend l'ensemble des pièces qui constituent une unité de construction, qui sont propres à un usage d'habitation et qui ont un accès autonome depuis l'extérieur ou depuis un espace commun à plusieurs logements à l'intérieur du bâtiment (cage d'escaliers). Au sens de la statistique, un logement dispose d'un équipement de cuisine (cuisine ou cuisinette) ou au minimum des installations techniques nécessaires à l'agencement d'une cuisine.

Une maison individuelle comporte un seul logement; les maisons individuelles avec un ou plusieurs petits logements supplémentaires sont saisies comme maisons à plusieurs logements.

Sont dénombrés tous les logements, qu'ils soient destinés à des ménages privés ou des ménages collectifs.

Logements vacants

A la différence du relevé des bâtiments et des logements, le dénombrement des logements vacants ne porte que sur les logements destinés à la location permanente ou à la vente, c'est-à-dire ceux qui sont effectivement mis sur le marché. Les logements sont recensés qu'ils soient meublés ou non, pourvu qu'ils soient habitables. Les résidences secondaires et les logements de vacances sont considérés comme des logements vacants pour autant qu'ils soient destinés à une location durable (trois mois minimum) ou à la vente. Sont également pris en considération les maisons individuelles inoccupées et destinées à la location ou à la vente.

On entend par **taux de logements vacants** le pourcentage de logements vacants (au 1^{er} juin) par rapport au nombre total de logements de l'année précédente, tiré de la statistique des bâtiments et des logements (StatBL) basée sur les registres.

Pièces

Sont considérées comme pièces toutes les pièces d'habitation formant le logement telles que séjours, chambres à coucher etc. Ne sont pas comptées comme des pièces d'habitation: les cuisines, les salles de bain, les douches, les toilettes, les réduits, les corridors, les demi-pièces, les vérandas, ainsi que toute pièce d'habitation supplémentaire située en dehors du logement.

Travaux d'entretien

On entend par dépenses pour des travaux d'entretien celles occasionnées par le maintien en état (maintien en état de fonctionnement par des mesures simples et régulières) ainsi que par la remise en état (rétablissement de l'état de fonctionnement et de l'utilisation).