Statistique du logement d'utilité publique 2024



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Office fédéral du logement OFL

Office fédéral de la statistique OFS

Table des matières

Avant-propos 4

Introduction 5

L'aide au logement, un mandat constitutionnel 5

Qu'est-ce que l'utilité publique dans le domaine du logement ? 5

Marché du logement et réponses politiques 6

Bâtiments et logements 8

Production principalement entre 1946 et 1970 11

Construction en hauteur 11

Habitat économe en surface 12

Forte représentation dans l'espace urbain 12

Les deux tiers des bâtiments d'utilité publique sont également chauffés à l'énergie fossile 13

Habitants 14

Plus petite surface habitable par personne dans les grands logements 16

Personnes jeunes et âgées 16

Ménages d'une personne plus fortement représentés 17

Forte proportion de femmes 17

Nationalités dans le logement d'utilité publique 18

Diplômés de hautes écoles sous-représentés 19

Surreprésentation des personnes sans activité lucrative parmi les propriétaires et dans le secteur d'utilité publique. 20

Durées d'occupation plus longues dans le logement d'utilité publique 21

Déménagements – d'où et vers où ? 22

Loyers 24

Logements bon marché 26

Toujours plus avantageux 26

Différences de loyer plus grandes dans les villes 27

Maîtres d'ouvrage 28

Nombreuses constitutions de maîtres d'ouvrage en temps de crise 30

Un grand nombre de petits acteurs 31

La majorité des logements sont aux mains d'acteurs de grande taille 31

Soutien de la Confédération 32

Trois instruments de soutien au logement d'utilité publique 34

Les cantons comportant de grandes villes sollicitent davantage le fonds de roulement 34

Forte fluctuation des prêts du fonds de roulement 35

Financements avantageux de la CCL 36

Origine des données utilisées pour la présente publication 37

Données relatives aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique 37

Degré de couverture 37

Logements occupés 37

Coût moyen des loyers 37

Avant-propos

Chère lectrice, cher lecteur,
Lorsque nous parlons de logement d'utilité publique, il ne s'agit pas seulement de bâtiments ou d'architecture, mais aussi d'un puissant instrument d'intégration sociale et de développement urbain durable, générateur d'avenir pour notre pays. Ce n'est pas un hasard si l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique est une tâche constitutionnelle. En tant que directeurs de l'Office fédéral de la statistique (OFS) et de l'Office fédéral du logement (OFL), nous sommes particulièrement heureux de vous fournir, par le biais de la présente publication, des informations importantes sur la construction de logements d'utilité publique.

Vous y trouverez par exemple des indications fondées sur les endroits où se concentre la construction de logements d'utilité publique, la manière dont les logements sont équipés, les caractéristiques de leurs occupants, sans oublier les acteurs qui se cachent derrière cette importante activité de construction. Toutes ces informations ne sont cependant pas uniquement importantes pour les professionnels. Elles sont utiles à tous les citoyens qui se sentent concernés par le développement durable de nos villes et de nos communes.

Une des particularités remarquables de la présente publication est l'étroite collaboration qui s'est instaurée entre les deux offices fédéraux chargés de l'éditer. Depuis de nombreuses années déjà, l'OFS et l'OFL travaillent main dans la main pour mettre à disposition les données et les informations les plus fiables possibles sur la construction de logements d'utilité publique et une variété d'autres thèmes. L'OFS, en tant que centre de compétence de la statistique fédérale, apporte son expertise dans la collecte et l'analyse des données et dans le traitement des résultats pour en faire des publications attrayantes, tandis que l'OFL, en tant qu'office compétent pour le domaine du logement, identifie les questionnements et exploite les informations nécessaires à l'accomplissement des mandats.

Cette collaboration s'est non seulement avérée efficace, mais elle illustre aussi ce qui est possible lorsque différents services de l'administration mettent en commun leurs ressources et leurs compétences. Elle traduit notre volonté commune de mettre à la disposition du public des informations fondées et transparentes.

À une époque où la question du logement est au cœur de nombreux débats de société, nous souhaitons, par le biais de la présente publication, souligner l'importance de la construction d'utilité publique et remercier les nombreux acteurs qui s'investissent dans ce but.



Martin Tschirren,
directeur de l'Office fédéral du logement (OFL)



Georges-Simon Ulrich,
directeur de l'Office fédéral de la statistique (OFS)

Introduction

L'aide au logement, un mandat constitutionnel

Le logement est un besoin fondamental de l'être humain, et l'art. 41 de la Constitution fédérale précise: « La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables ». Or les seules forces du marché ne permettent pas d'y parvenir. C'est pourquoi la Confédération encourage, entre autres, la construction de logements d'utilité publique. Avec leur offre de logements à prix modérés, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique assument une fonction d'équilibrage du marché du logement. Le mandat constitutionnel de l'article 108 de la Constitution fédérale est ainsi mis en œuvre. Il prévoit que la Confédération encourage la construction de logements et l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers, ainsi que les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Qu'est-ce que l'utilité publique dans le domaine du logement ?

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – coopératives, fondations, associations, etc. – fixent les loyers en fonction des coûts et n'ont pas pour but la recherche du profit. Leurs logements sont durablement bon marché. En d'autres termes, ils fournissent des logements à des conditions financières supportables sur la durée. Ils ne peuvent pas rémunérer le capital social à plus de 6% et ne peuvent pas distribuer de tantièmes. En cas de dissolution, l'organisation peut rembourser le capital au maximum à sa valeur nominale et doit réaffecter les actifs restants à la création de logements à loyer modéré. En règle générale, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'engagent à respecter la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Nombre d'entre eux proposent en outre à leurs locataires divers services (garderie, cantine, locaux communautaires, etc.) et déchargent ainsi les pouvoirs publics.

Marché du logement et réponses politiques

La frise chronologique montre les fluctuations du marché du logement et les réponses du monde politique en Suisse.

Politique du logement

1919

Adoption de mesures de protection des locataires, de réquisition des logements inutilisés et d'encouragement à la construction de logements par des prêts à faible taux d'intérêt et des contributions à fonds perdu.

1921/1924

En 1921, la Confédération met sur pied le futur fonds de roulement auprès de l'« Association suisse pour l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique ». En 1924, elle suspend les contributions à fonds perdu destinées à promouvoir la construction de logements.

1945

La Confédération promeut la construction de logements par l'intermédiaire de subventions et de cautions. Une clause protégeant les familles est introduite à l'art. 34^{quinquies} de la Constitution.

Années 1870 | **1900** | **1910** | **1920** | **1930** | **1940**

Marché du logement

Années 1870

La Suisse traverse de grands bouleversements économiques et sociaux. Avec l'industrialisation, les gens déménagent par milliers vers les villes. L'offre ne suit pas et la situation en matière de logement est précaire pour nombre de personnes.

Années 1900

Le marché du logement connaît d'importantes fluctuations.

1918

La Première Guerre mondiale aggrave la situation sur le marché du logement. D'une part, on construit nettement moins, et d'autre part, de nombreuses familles s'appauvrissent et ne peuvent plus payer leurs loyers. C'est l'une des raisons qui conduisent à la grève générale.

Milieu des années 1920

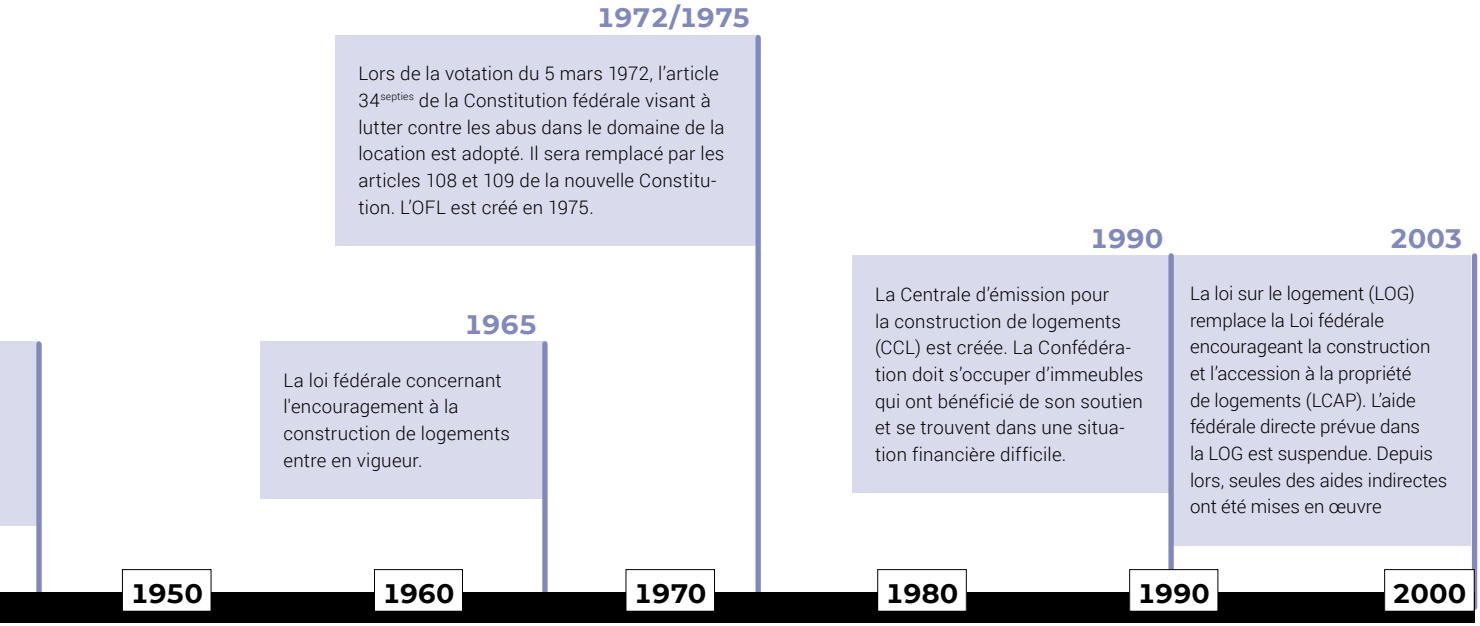
Le nombre de logements vacants augmente.

Années 1930

Le boom de la construction se poursuit malgré la crise économique mondiale. Toutefois, la demande baisse, car l'épargne a diminué. Le nombre de logements vacants atteint un niveau record.

Années 1940

La réforme monétaire et la guerre entraînent une pénurie de logements. La crise du logement sévit dans la quasi-totalité des communes.



Années 1950 et 1960

La dynamique économique et la forte demande de main-d'œuvre de l'industrie entraînent une pénurie de logements persistante.

1973

Le choc pétrolier plonge le secteur de la construction dans la crise. La construction de logements ralentit dans le sillage d'une baisse de la demande.

Années 1980

Les baby-boomers stimulent le marché du logement.

Années 1990

La bulle immobilière éclate, provoquant une crise économique.

Années 2000

Avec l'accord sur la libre circulation des personnes (en vigueur depuis 2002), la demande de logements augmente nettement.

Source: Dictionnaire historique de la Suisse DHS, « La construction de logements, reflet de la conjoncture », par Philippe Thalmann

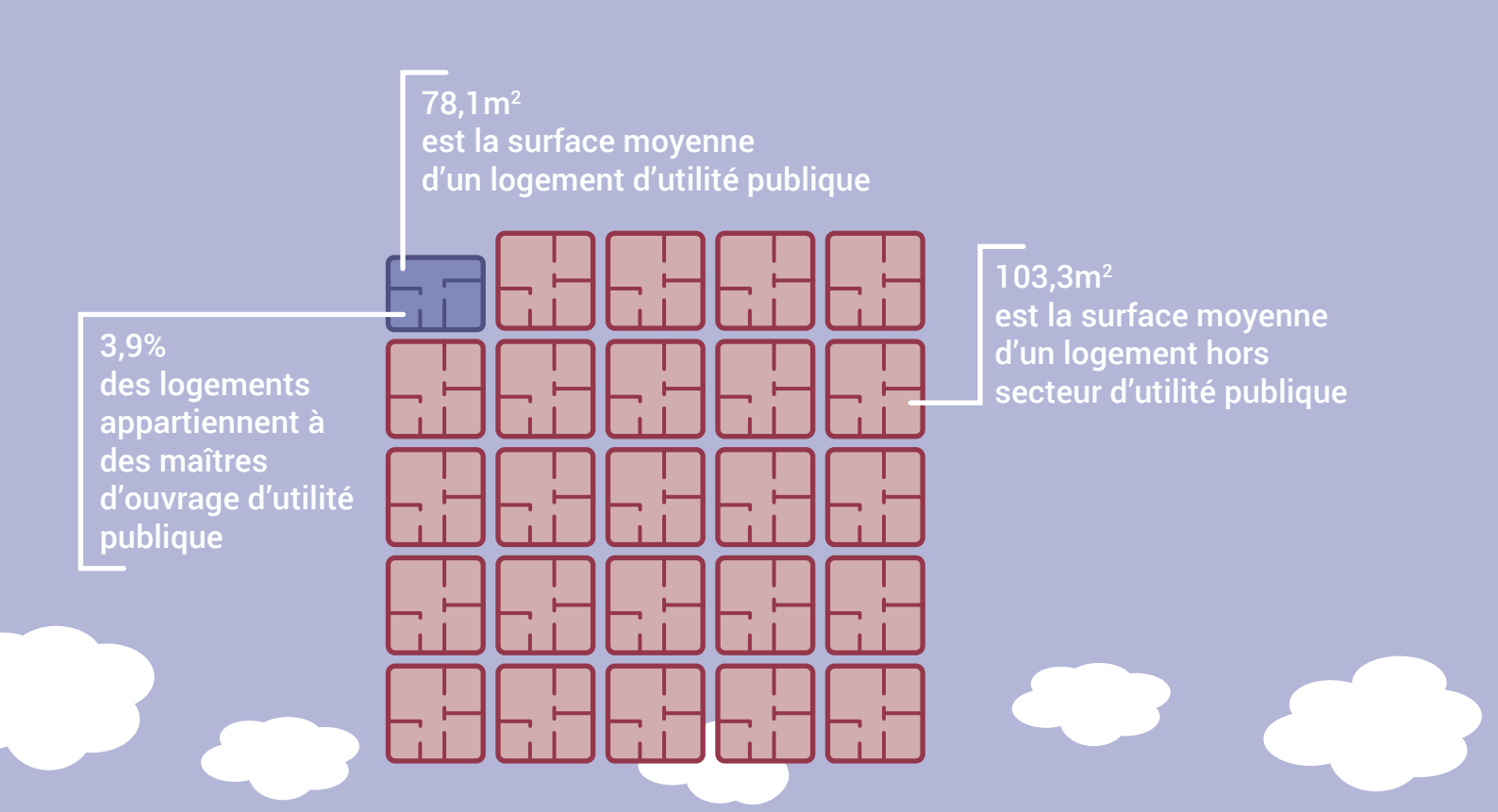
Bâtiments et logements

Les données utilisées dans ce chapitre proviennent de la Statistique des bâtiments et des logements (StatBL). Les analyses qui suivent prennent en considération tous les bâtiments à usage d'habitation. Elles établissent un comparatif entre l'ensemble de ce parc de logements et de bâtiments en Suisse et le parc d'utilité publique si rien d'autre n'est indiqué.

78,1 m²
est la surface moyenne
d'un logement d'utilité publique

103,3 m²
est la surface moyenne
d'un logement hors
secteur d'utilité publique

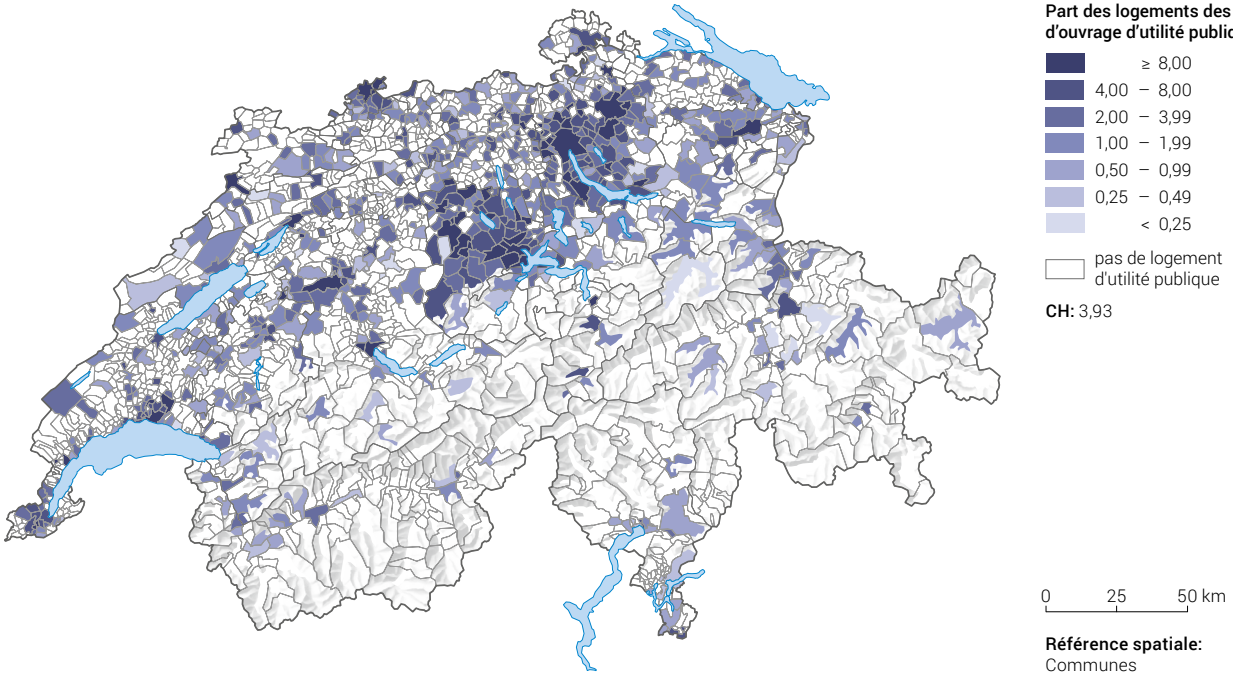
3,9%
des logements
appartiennent à
des maîtres
d'ouvrage d'utilité
publique



1,4% des bâtiments appartiennent à
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



Logement d'utilité publique, en 2022

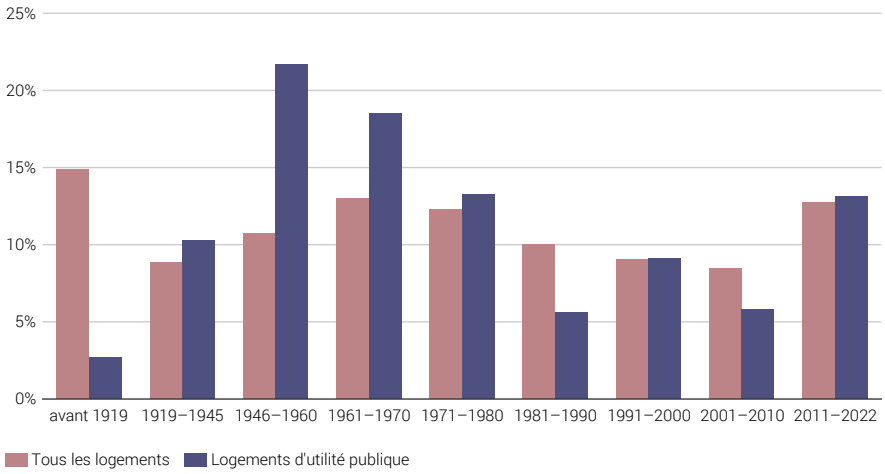


Source: OFS – StatBL

© OFS 2024

La carte montre la proportion de logements appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique par rapport à l'ensemble du parc de logements d'une commune. C'est dans les villes et les communes d'agglomération qu'on observe les pourcentages les plus élevés. Au niveau national, la part du secteur d'utilité publique représente environ 4% du parc de logements. Cette part est nettement plus élevée dans certaines villes, comme Zurich, où elle dépasse 20%.

Distribution temporelle de la construction de logements, 31.12.2022



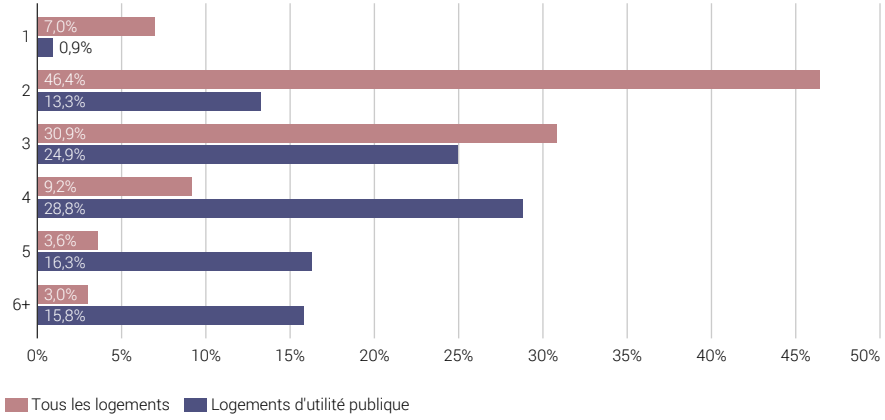
Source: OFS – StatBL

© OFL 2024

Production principalement entre 1946 et 1970

La plupart des logements d'utilité publique ont été construits avant 1971. La part de ces logements représente 53,1%, dont trois quarts environ ont été construits après 1945. 40% du parc d'utilité publique existant a ainsi été réalisé entre 1946 et 1970.

Distribution des bâtiments selon le nombre d'étages, 31.12.2022



Source: OFS – StatBL

© OFL 2024

Construction en hauteur

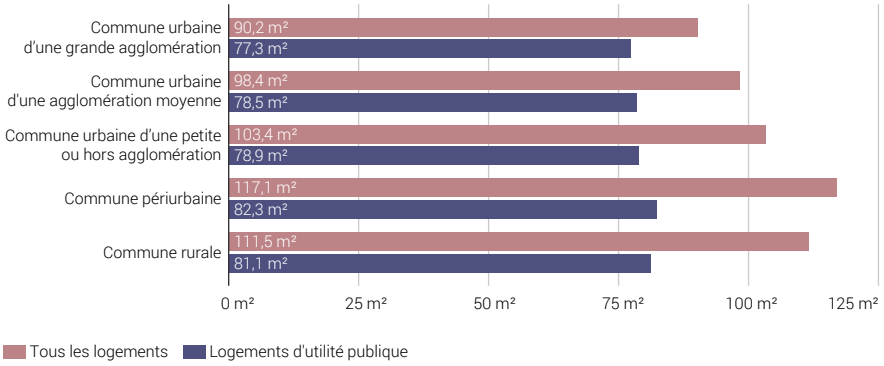
60,9% des bâtiments d'utilité publique comptent quatre étages ou plus, contre 15,8% pour l'ensemble du parc de bâtiments. Cela permet aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique de créer davantage de logements sur la même surface construite.

Habitat économe en surface

Alors que la taille des logements varie fortement sur l'ensemble du marché en fonction du type de commune, les logements d'utilité publique présentent partout une taille relativement similaire.

Trouvez ici plus d'informations sur la typologie des communes ou sur le type de votre commune.

Taille des logements occupés par type de commune, 31.12.2022



Source: OFS – StatBL

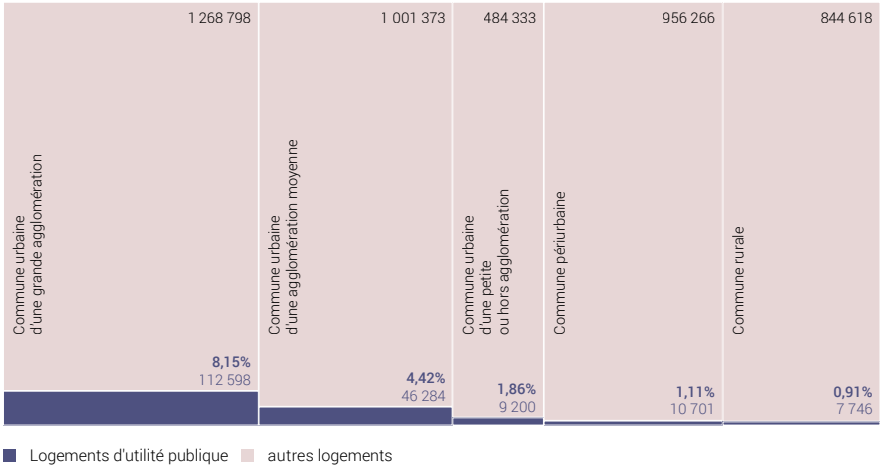
© OFL 2024

Forte représentation dans l'espace urbain

La part des logements d'utilité publique est significativement plus élevée dans les régions urbaines. Alors qu'elle avoisine 4% au niveau national, 8,2% des logements des communes urbaines des grandes agglomérations sont d'utilité publique. Dans les communes rurales et périurbaines, la part des logements d'utilité publique est respectivement de 0,9 et 1,1%.

Trouvez ici plus d'informations sur la typologie des communes ou sur le type de votre commune.

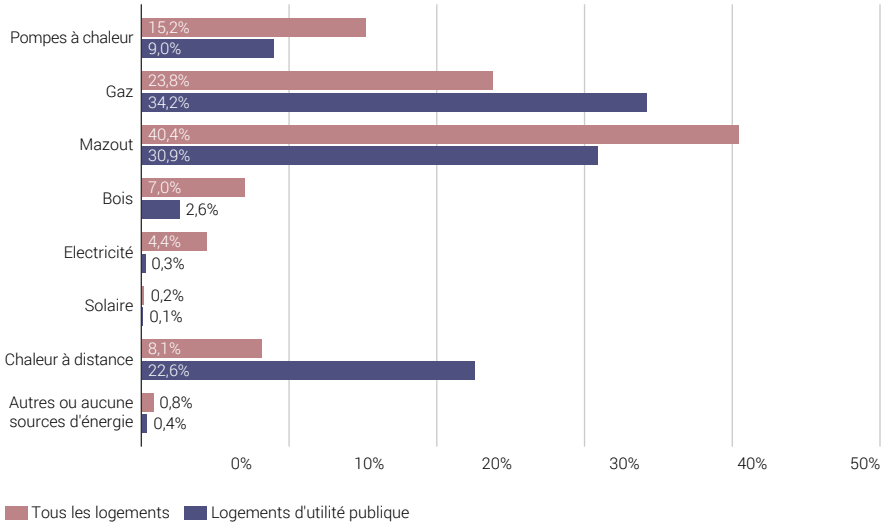
Logements par type de commune, 31.12.2022



Source: OFS – StatBL

© OFL 2024

Parts des sources d'énergie de chauffage, 31.12.2022



Source: OFS – StatBL

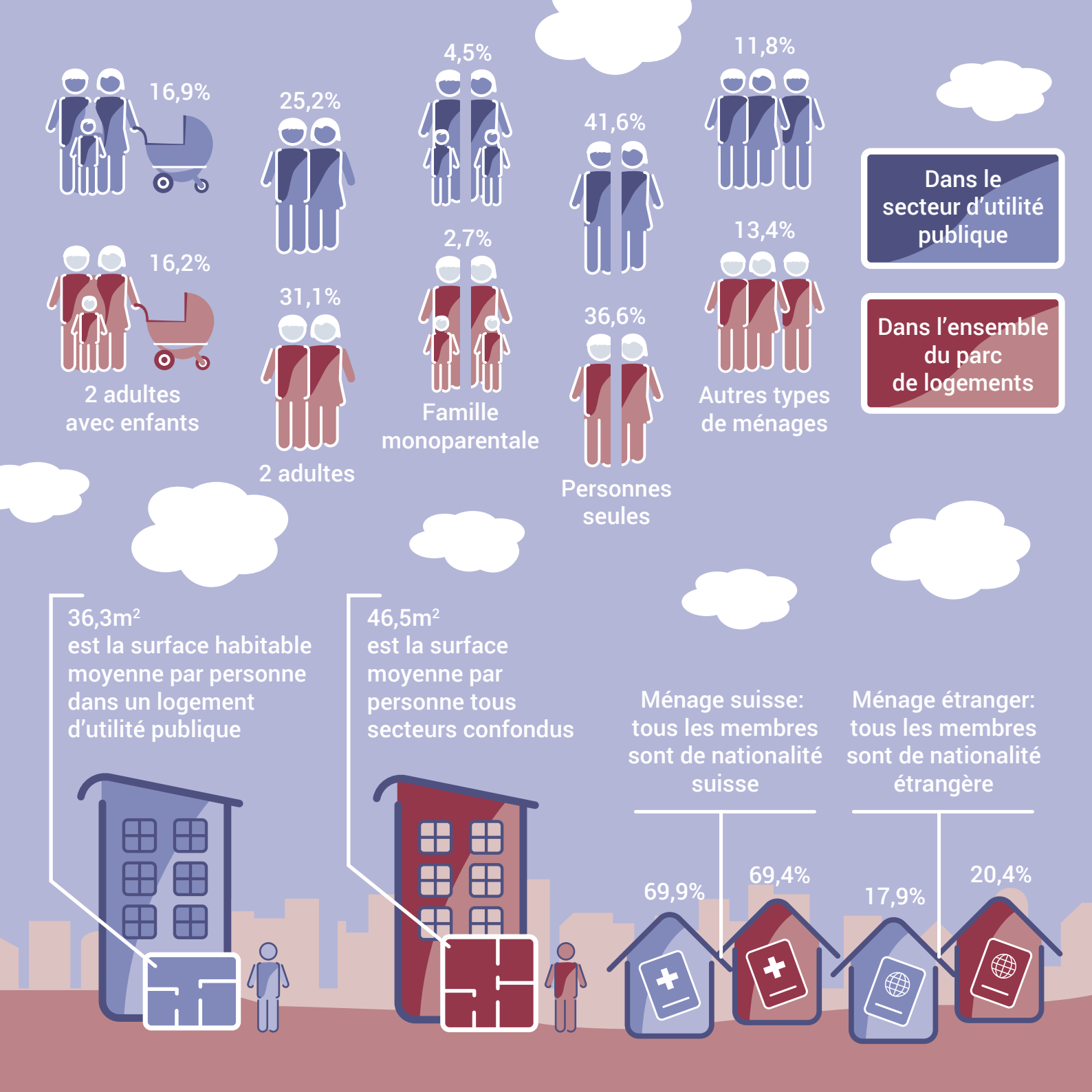
© OFL 2024

Les deux tiers des bâtiments d'utilité publique sont également chauffés à l'énergie fossile

À première vue, l'approvisionnement en chaleur des logements d'utilité publique ne diffère pas beaucoup de celui du parc immobilier global. Pour les logements d'utilité publique comme pour tous les logements, l'approvisionnement en chaleur repose aux deux tiers sur les énergies fossiles que sont le gaz et le mazout. Alors que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique se chauffent principalement au gaz, le mazout est la source d'énergie la plus utilisée sur l'ensemble du parc. Avec une part de plus d'un cinquième, le chauffage à distance est la troisième source d'énergie la plus usitée dans le secteur d'utilité publique. Cela tient au fait que les zones urbaines sont mieux desservies par le chauffage à distance et le gaz. Sur l'ensemble du parc suisse, en revanche, la troisième source de chaleur la plus fréquente est la pompe à chaleur, avec 15,2%.

Habitants

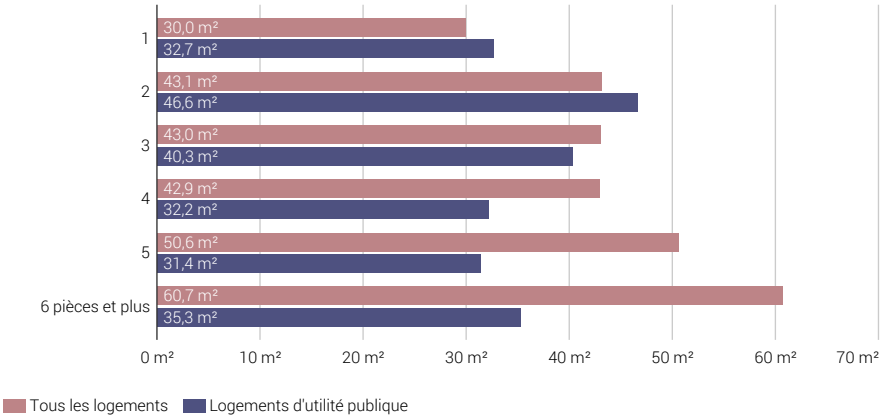
L'appariement des données de la StatBL avec la statistique de la population et des ménages (STATPOP) permet de tirer des conclusions sur les occupants des bâtiments et des logements d'utilité publique et de les comparer avec les membres de l'ensemble des ménages de Suisse. Le couplage avec l'enquête structurelle (ES) permet en outre une évaluation en fonction des propriétaires, des locataires et des occupants de logements d'utilité publique.


16,9%
25,2%
4,5%
41,6%
11,8%
16,2%
31,1%
2,7%
36,6%
13,4%
2 adultes avec enfants
2 adultes
Famille monoparentale
Personnes seules
Autres types de ménages
Dans le secteur d'utilité publique
Dans l'ensemble du parc de logements
36,3m²
est la surface habitable moyenne par personne dans un logement d'utilité publique
46,5m²
est la surface moyenne par personne tous secteurs confondus
Ménage suisse: tous les membres sont de nationalité suisse
Ménage étranger: tous les membres sont de nationalité étrangère
69,9%
69,4%
17,9%
20,4%

Plus petite surface habitable par personne dans les grands logements

Dans le secteur d'utilité publique, la consommation de surface moyenne par habitant dans les petits logements (1 à 2 pièces) est supérieure d'environ 9% à celle du parc total. En revanche, la consommation de surface pour les logements de quatre à cinq pièces est d'environ 25%, respectivement presque 38% inférieure à celle de l'ensemble de la Suisse pour une même taille de logement. Abstraction faite de la taille du logement, la consommation de surface habitable dans les logements d'utilité publique est inférieure de 21,9% à celle observée sur l'ensemble du parc immobilier.

Surface habitable par habitant selon la taille du logement, 31.12.2022



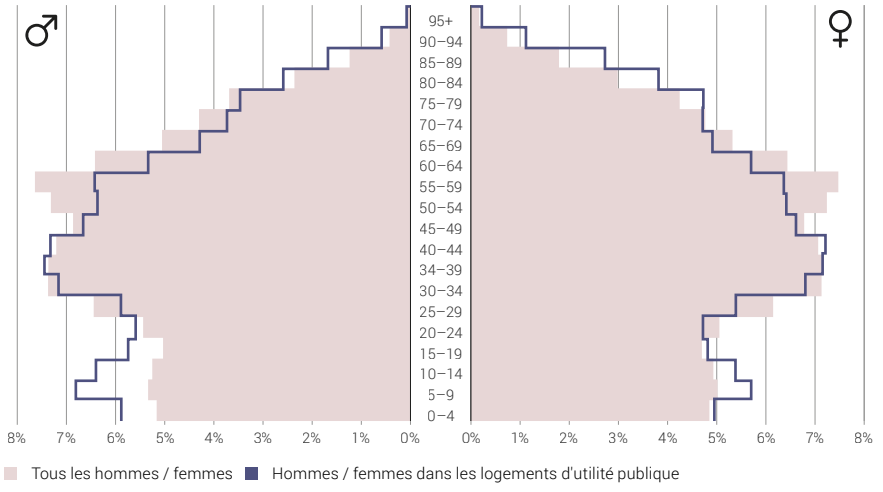
Source: OFS – StatBL

© OFL 2024

Personnes jeunes et âgées

Que ce soit dans l'ensemble du parc immobilier ou dans les logements d'utilité publique, la répartition par âge est presque la même. On observe de petites différences dans la tranche des 45 à 69 ans, moins représentée dans les logements d'utilité publique. En revanche, les moins de 20 ans – surtout chez les hommes – sont plus nombreux qu'en moyenne suisse à occuper un logement d'utilité publique. Proportionnellement, les femmes de plus de 75 ans et les hommes de plus de 80 ans sont eux aussi plus nombreux que la moyenne à occuper un logement d'utilité publique.

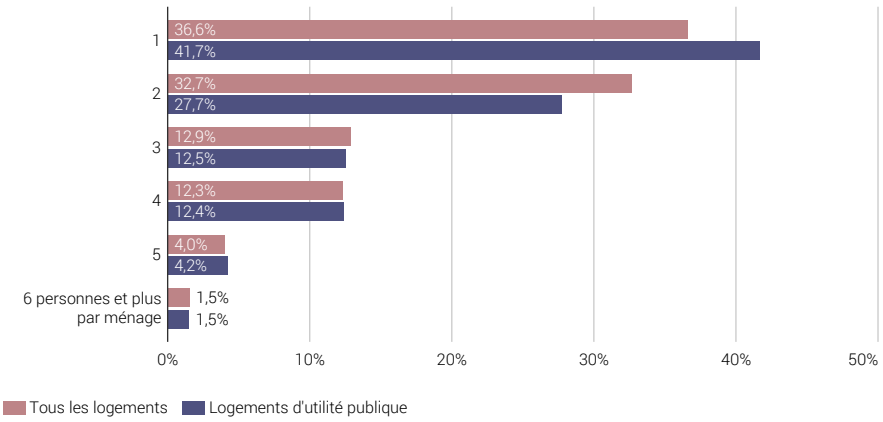
Répartition par âge, 31.12.2022



Source: OFS – StatBL, STATPOP

© OFL 2024

Répartition des logements occupés selon la taille du ménage, 31.12.2022



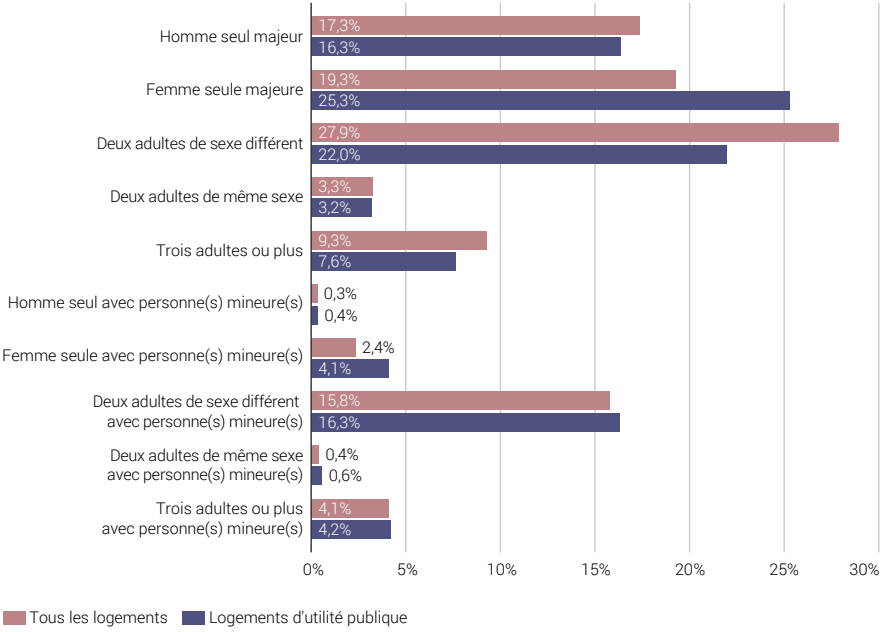
Source: OFS – StatBL, STATPOP

© OFL 2024

Ménages d'une personne plus fortement représentés

41,7% des ménages occupant un logement d'utilité publique sont constitués d'une personne vivant seule, contre 36,6% tous secteurs confondus. Pour les ménages de deux personnes, le tableau est inverse: ils représentent 32,7% des ménages sur l'ensemble du marché, soit 5 points de pourcentage de plus que dans le secteur d'utilité publique. Pour les autres tailles de ménages, les proportions ne varient guère.

Distribution des logements occupés selon la composition du ménage, 31.12.2022



Source: OFL – StatBL, STATPOP

© OFL 2024

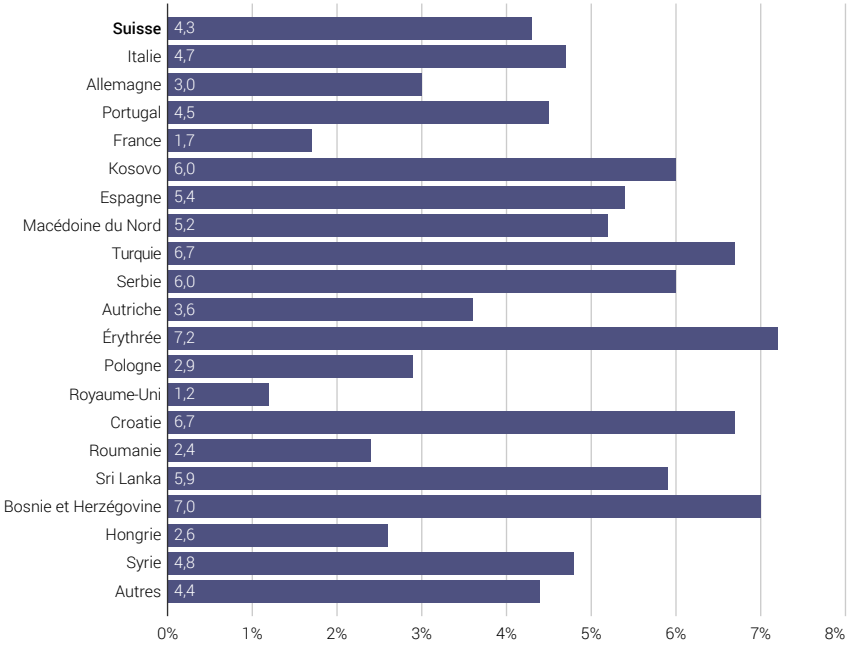
Forte proportion de femmes

Deux types de ménages sont nettement plus fortement représentés dans le secteur d'utilité publique qu'en moyenne suisse: d'une part, 25,3% des logements occupant un logement d'utilité publique sont constitués d'une femme vivant seule, contre 19,3% en moyenne suisse. Et 4,1% des logements occupant un logement d'utilité publique sont constitués d'une femme seule avec un ou plusieurs enfants. Sur l'ensemble du parc de logements, cette proportion est de 2,4%.

Nationalités dans le logement d'utilité publique

Quelles nationalités sont particulièrement bien représentées parmi les occupants de logements d'utilité publique? Sur les 6,4 millions de personnes de nationalité suisse vivant en Suisse, 4,3% occupent un logement d'utilité publique. Ainsi, la proportion de Suisses habitant un logement d'utilité publique avoisine la proportion de logements d'utilité publique. Elle est en revanche plus élevée pour les ressortissants d'Érythrée ou de Bosnie-Herzégovine, qui sont 7,2%, respectivement 7,0% à occuper un logement d'utilité publique. D'un autre côté, seuls 1,2% des Britanniques vivant en Suisse occupent un logement d'utilité publique.

Proportion d'occupants de logements d'utilité publique selon la nationalité, 31.12.2022



Les nationalités sont classées par ordre décroissant de la taille de la population permanente.

Source: OFS – StatBL, STATPOP

© OFL 2024

Répartition des habitants par niveau de formation, 2022

Population résidente âgée de 25 ans et plus



Source: OFS– StatBL, RS

© OFL 2024

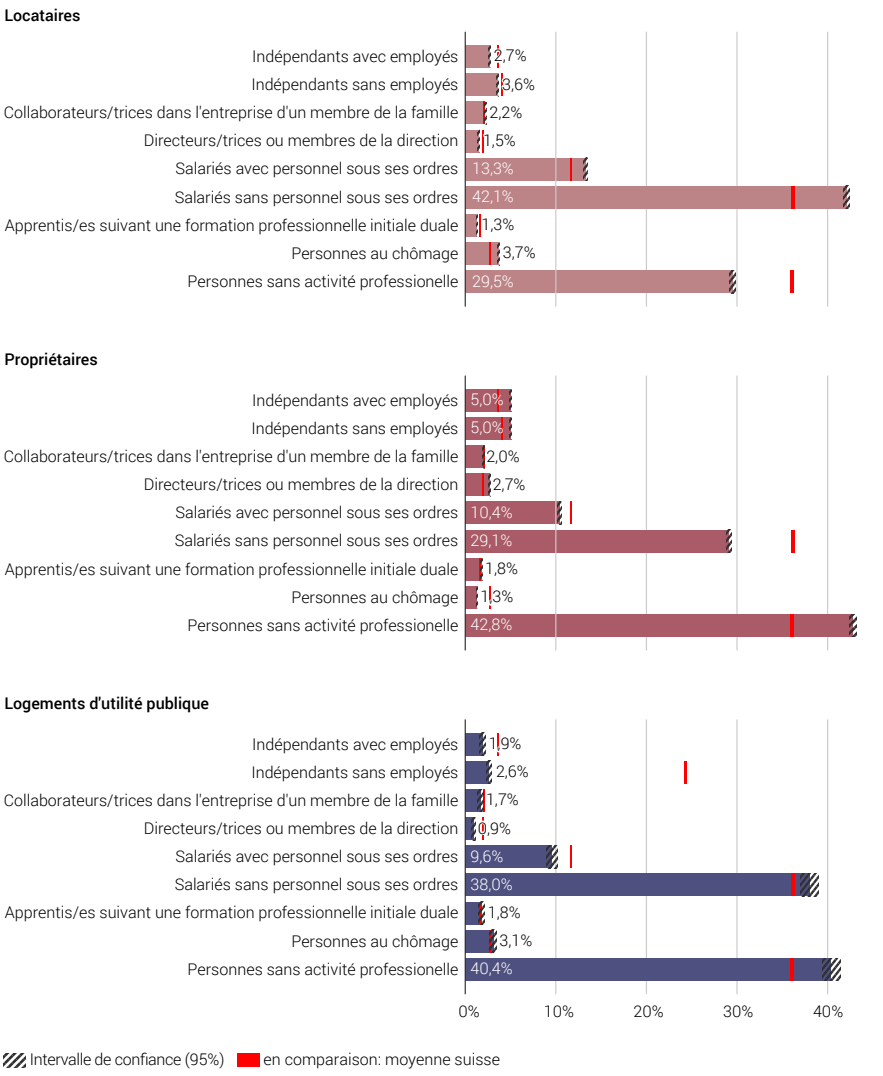
Diplômés de hautes écoles sous-représentés

Le groupe le plus important est celui des titulaires d'un diplôme professionnel. Leur part atteint 30 à 35%. Alors que 17% de la population en Suisse ne dispose d'aucune formation post-obligatoire, la proportion de ces personnes parmi les occupants de logements d'utilité publique s'élève à 26,3%. L'inverse est vrai des titulaires d'un diplôme de haute école: leur proportion parmi les occupants de logements d'utilité publique est de 17,3%, alors même qu'ils représentent 24,3% de l'ensemble de la population (âgée de 25 ans et plus). La statistique tient compte uniquement des résidents permanents de 25 ans et plus.

Surreprésentation des personnes sans activité lucrative parmi les propriétaires et dans le secteur d'utilité publique.

L'étude du statut professionnel des personnes doit permettre de pallier l'absence de données concernant les revenus. Les personnes sans activité lucrative représentent 40,4% des occupants de logements d'utilité publique, ce qui est nettement supérieur à la moyenne suisse de 36,1%. Il s'agit principalement de retraités et de « femmes au foyer ». Les personnes occupant une position de cadre et les indépendants sont quant à eux sous-représentés dans les logements d'utilité publique.

Répartition des habitants par statut professionnel, 2022

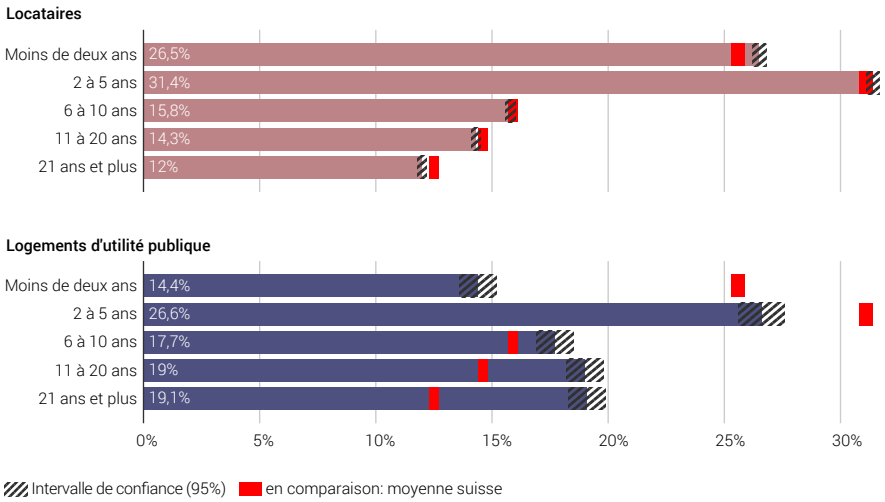


Source: OFS– StatBL, RS

© OFL 2024

Durée des baux, 2022

Logements occupés selon le statut d'occupation et la durée de la location



Source: OFS– StatBL, RS

© OFL 2024

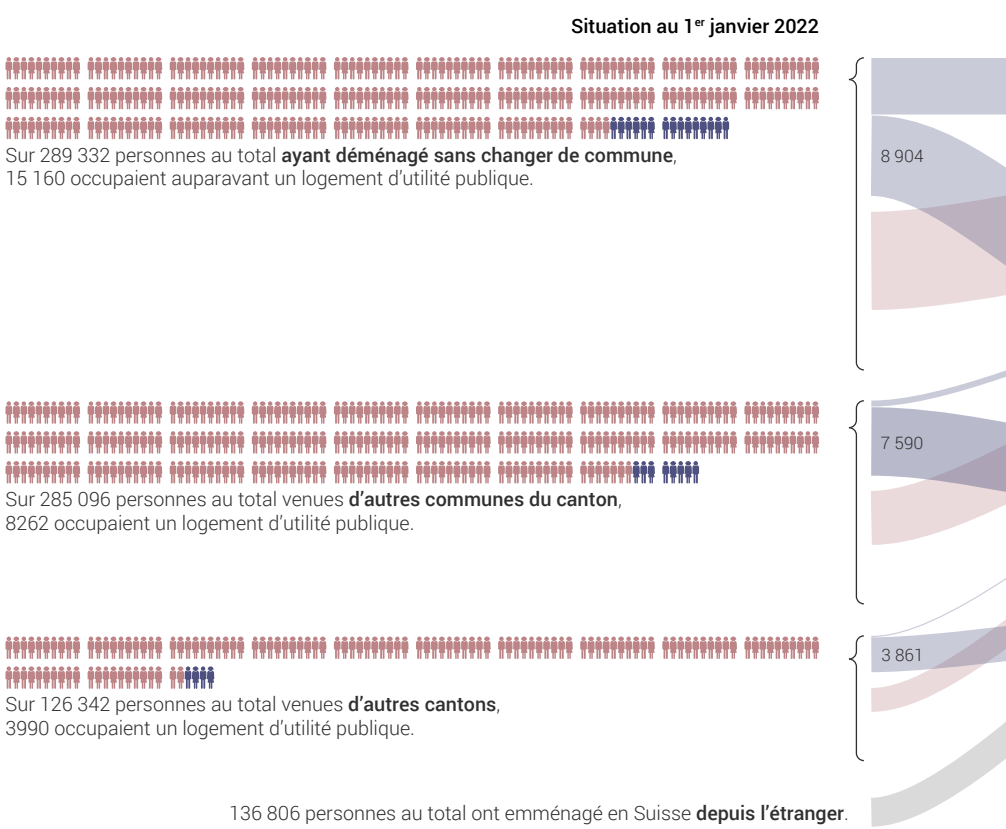
Durées d'occupation plus longues dans le logement d'utilité publique

38,1% des occupants de logements d'utilité publique vivent depuis 11 ans ou plus dans le même logement. Hors secteur d'utilité publique, la part des locataires ayant occupé un même logement pendant au moins 11 ans est de 26,3%, et celle des locataires ayant occupé leur logement durant moins de 2 ans de 26,5%, soit une proportion très similaire. Dans le secteur d'utilité publique, par contraste, les baux de moins de 2 ans représentent quelque 14,4% du total. La barre rouge indique la durée moyenne des baux (secteurs de la location et des logements d'utilité publique confondus).

Déménagements – d'où et vers où?

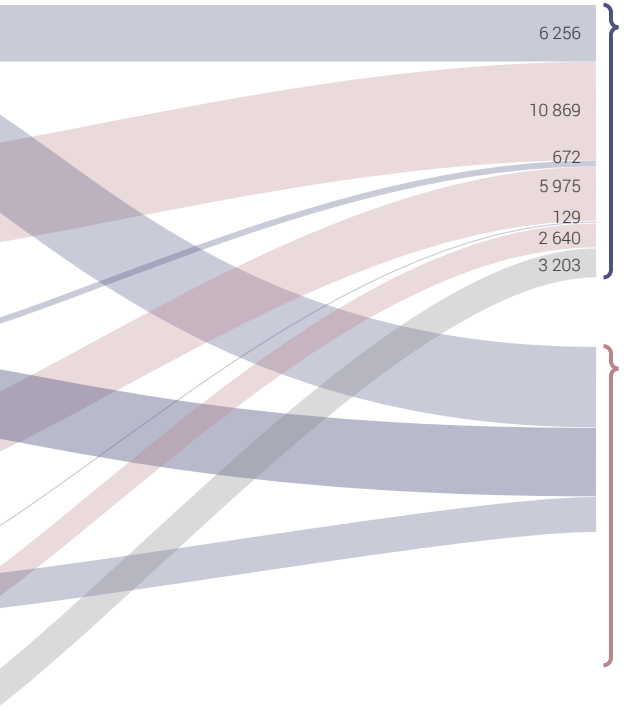
Sur les 30 552 personnes qui occupaient un logement d'utilité publique au 1er janvier 2022 et qui ont déménagé au cours de l'année, 23,1% ont réemménagé dans un logement d'utilité publique, 66,6% ont emménagé dans des logements hors secteur d'utilité publique et 10,3% ont déménagé à l'étranger. 76,3% des personnes qui ont emménagé dans un logement d'utilité publique occupaient auparavant un logement hors secteur d'utilité publique ou venaient de l'étranger.

Déménagements



Source: OFS – StatBL, STATPOP

Situation au 31 décembre 2022



Sur 29 744 personnes au total ayant emménagé dans un **logement d'utilité publique**, 3203 venaient de l'étranger.

Sur 807 832 personnes au total ayant emménagé dans un **logement n'appartenant pas au secteur d'utilité publique**, 133 603 venaient de l'étranger.

La fréquence de déménagement des occupants de logements d'utilité publique est de 12,5 % inférieure à celle mesurée hors du secteur d'utilité publique. 25,7 % des occupants de logements d'utilité publique réemménagent dans un logement de ce type.

Les flux figurant sur le diagramme présentent uniquement les personnes qui occupaient un logement d'utilité publique au 1er janvier ou au 31 décembre.

Où les personnes habitaient-elles encore au 1er janvier ?

- hors secteur d'utilité publique
- secteur d'utilité publique
- à l'étranger

© OFL 2024

Loyers

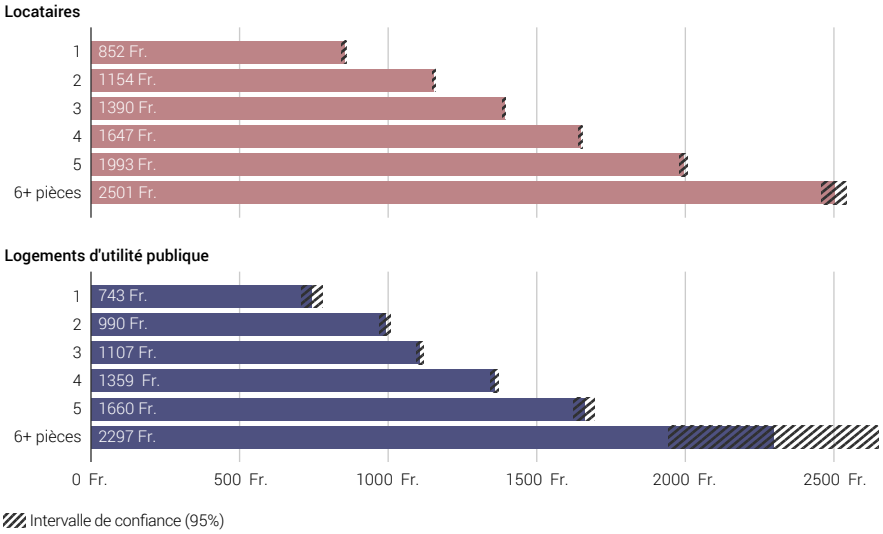
L'appariement entre la StatBL et le relevé structurel permet de tirer un certain nombre de conclusions concernant les loyers. Il n'est actuellement pas possible d'effectuer des analyses concernant les revenus, car les données StatBL/STATPOP ne peuvent pas encore être couplées aux données fiscales.


Fünfzig Franken
Vingt Francs
Zehn Franken

Logements bon marché

Pour un nombre de pièces donné, le loyer moyen des logements est de 8 à 20% plus bas dans le secteur d'utilité publique que dans le reste du secteur locatif. Dans ce dernier, le loyer moyen d'un appartement de 4 pièces est de 1647 francs, contre 1359 francs dans le secteur d'utilité publique.

Loyer moyen par nombre de pièces, 2021



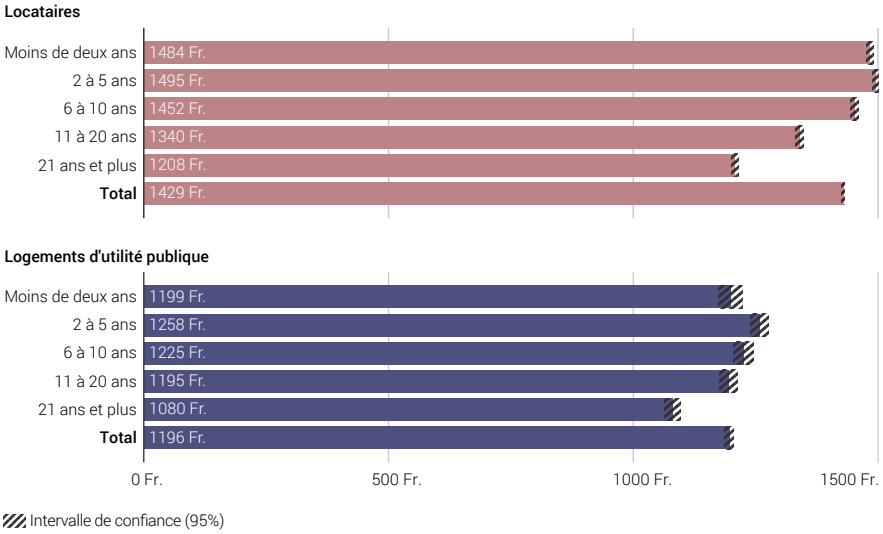
Source: OFS – StatBL, RS

© OFL 2024

Toujours plus avantageux

Au cours des deux premières années suivant l'emménagement, le loyer moyen est 23,8% plus élevé dans les autres logements locatifs que dans ceux d'utilité publique (1484 contre 1199 francs). Quel que soit le secteur, on observe que plus la durée de location est longue, plus les loyers moyens tendent à baisser. De manière générale, les loyers du secteur d'utilité publique sont en moyenne toujours moins chers.

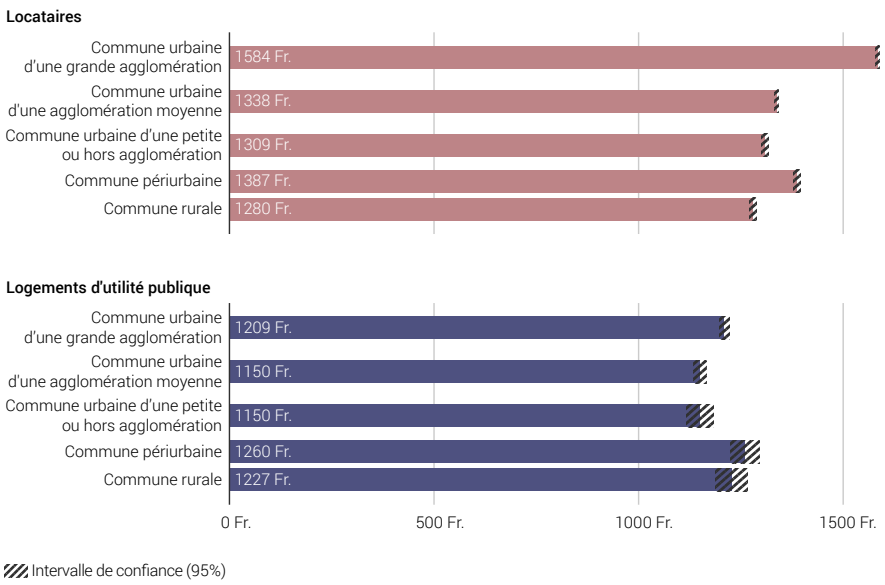
Loyer moyen par durée d'occupation, 2021



Source: OFS – StatBL, RS

© OFL 2024

Loyer moyen par type de commune, 2021



Source: OFS – StatBL, RS

© OFL 2024

Différences de loyer plus grandes dans les villes

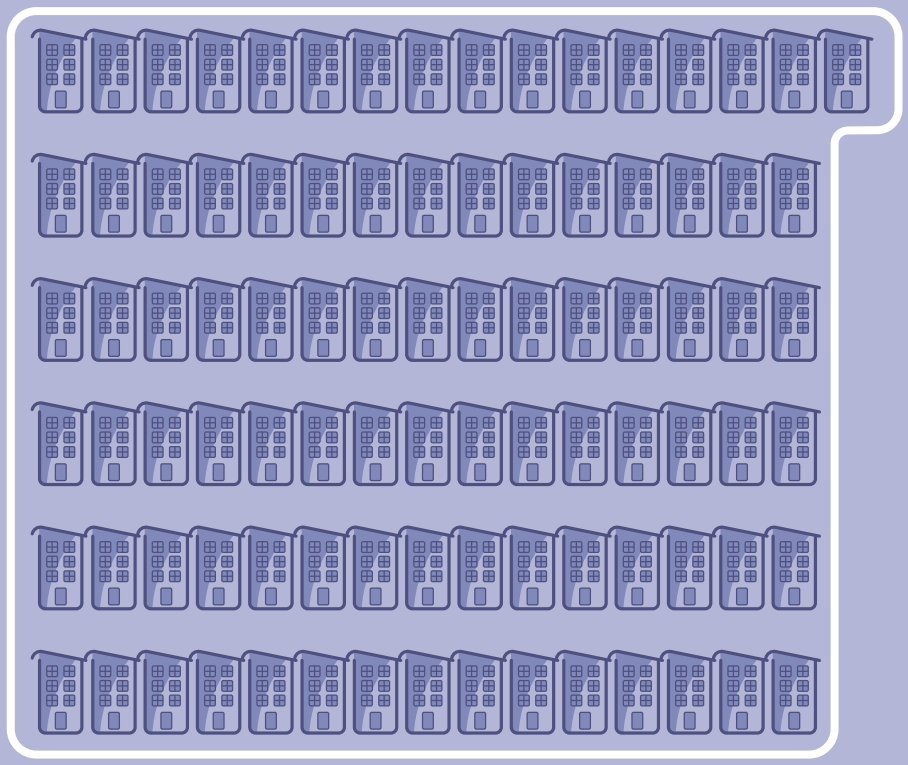
Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'engagent à proposer des logements à prix modérés et atteignent l'objectif fixé aussi bien en ville qu'à la campagne. C'est dans les communes urbaines des grandes agglomérations que la différence est la plus marquée, avec des loyers moyens de 1584 francs hors du secteur d'utilité publique contre 1209 francs dans le secteur d'utilité publique. Dans les communes rurales, la différence est nettement moins importante.

Trouvez ici plus d'informations sur la typologie des communes ou sur le type de votre commune.

Maîtres d’ouvrage

Il est possible d’apparier les maîtres d’ouvrage d’utilité publique avec le registre du commerce ainsi qu’avec la StatBL. Cela permet de mettre en lumière la structure des maîtres d’ouvrage d’utilité publique.

Les différentes formes juridiques dans la construction de logements d'utilité publique



Coopérative



Fondation et institut de droit public



Société anonyme



Association



Divers

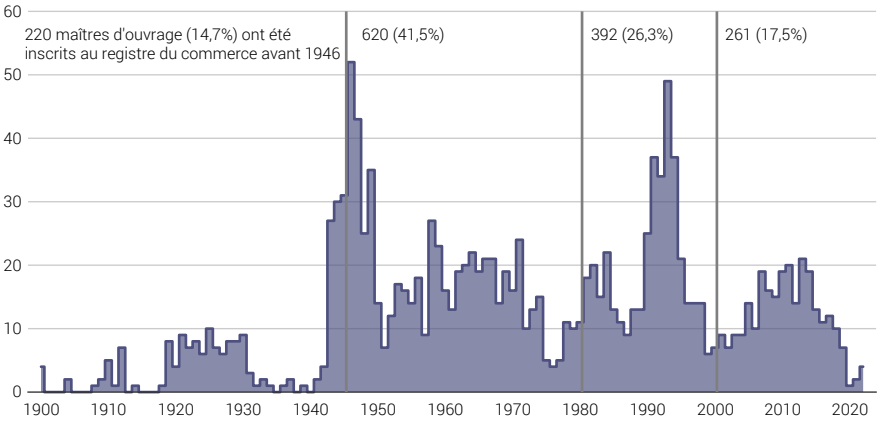
Nombreuses constitutions de maîtres d’ouvrage en temps de crise

Un tiers environ des maîtres d’ouvrage d’utilité publique en activité ont été inscrits au registre du commerce entre 1946 et 1970, or cette inscription a généralement lieu au cours de l’année de fondation.

La crise du logement qui a suivi la Seconde Guerre mondiale a déclenché une vague de constitutions de nouveaux maîtres d’ouvrage. Le nombre d’organismes fondés à l’époque est probablement encore plus important qu’on ne l’observe aujourd’hui dans le registre du commerce. Certains maîtres d’ouvrage ont en effet fusionné ou ont cessé leur activité, que ce soit pour des raisons financières ou personnelles.

Année de fondation des sociétés des maîtres d’ouvrage d’utilité publique actuellement en activité

Maître d'ouvrage d'utilité publique selon la période d'inscription au registre du commerce



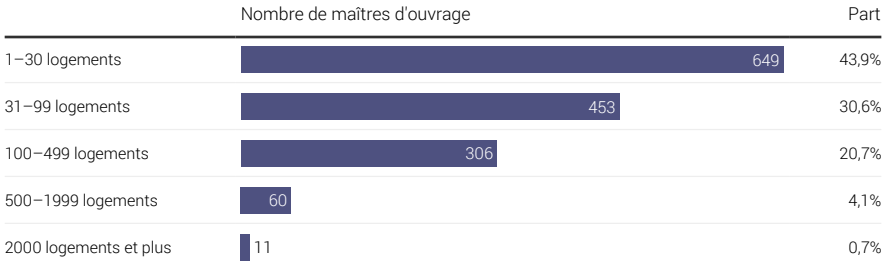
État de la base de données: 31.12.2022

Source: OFL – AGA-DB

© OFL 2024

Combien de logements possèdent les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ?

Nombre de maîtres d'ouvrage d'utilité publique par nombre de logements détenus



État de la base de données: 31.12.2022

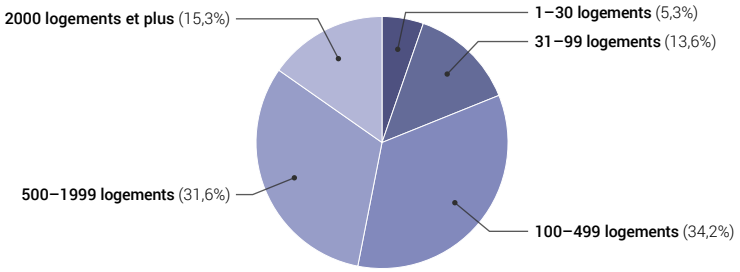
Source: OFL – AGA-DB

© OFL 2024

Un grand nombre de petits acteurs

43,9% des maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont des petits bailleurs dont le parc immobilier ne dépasse pas 30 logements. Seul environ un quart d'entre eux possèdent 100 logements ou plus.

Répartition des logements selon la taille des maîtres d'ouvrage d'utilité publique



État de la base de données: 31.12.2022

Source: OFL – AGA-DB

© OFL 2024

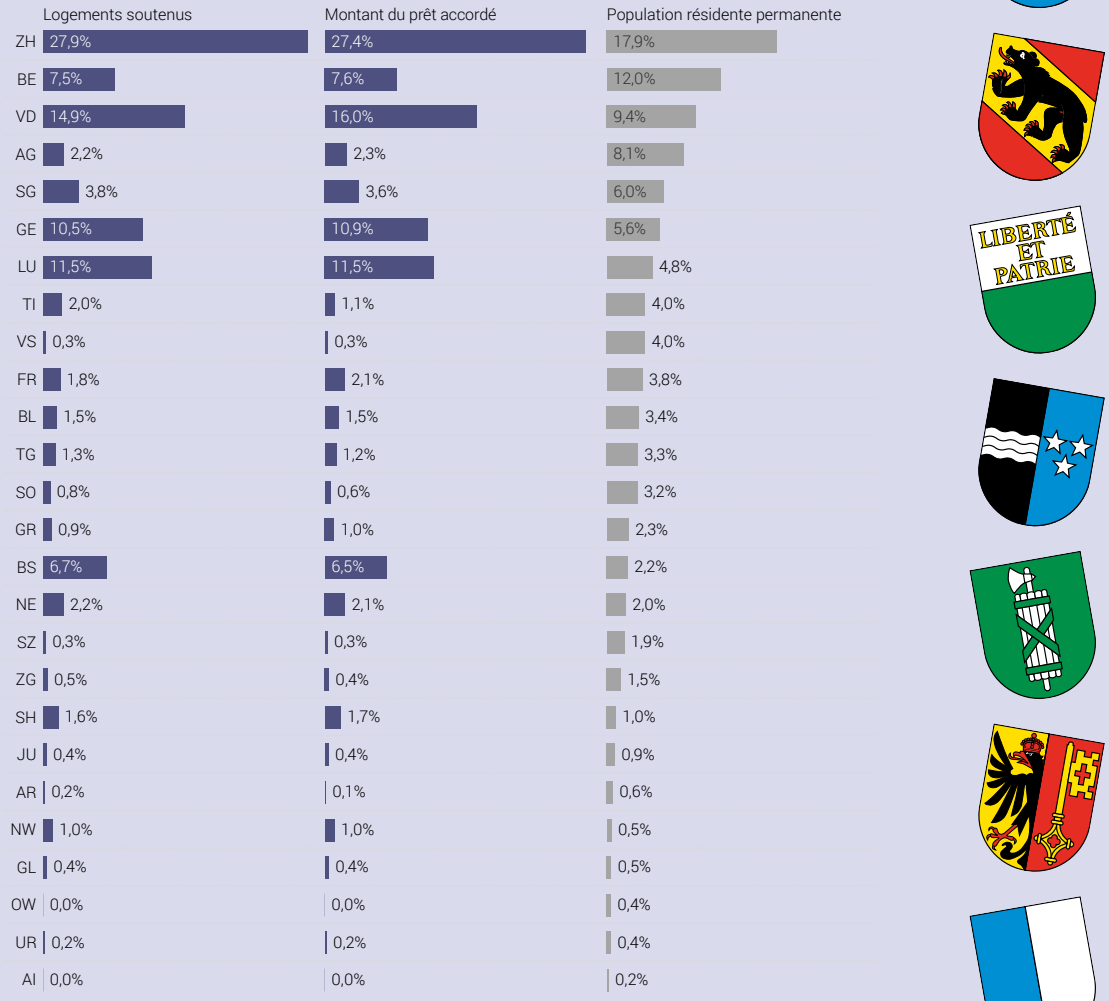
La majorité des logements sont aux mains d'acteurs de grande taille

71 maîtres d'ouvrage disposent d'un parc de logements de 500 unités et plus. Ils regroupent près de la moitié de tous les logements d'utilité publique.

Soutien de la Confédération

L'encouragement de la construction de logements d'utilité publique est un volet éprouvé de l'aide au logement de la Confédération. Trois instruments sont disponibles à cet effet; les analyses qui suivent se fondent sur les données administratives les concernant.

Répartition des prêts du fonds de roulement entre les cantons entre 2004 et 2021



Source: OFL – Évaluation du fonds de roulement

© OFL 2024

Trois instruments de soutien au logement d'utilité publique

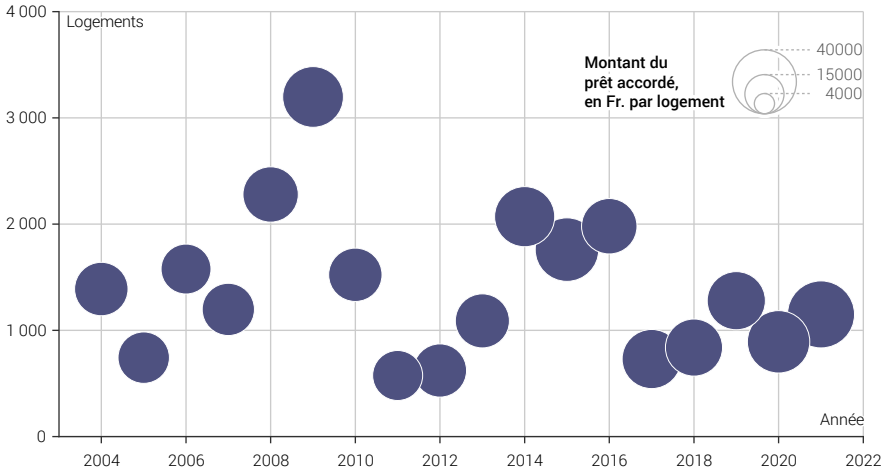
Les deux organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique actives à l'échelle nationale proposent à leurs membres une diversité d'aides au financement et de prestations. La Confédération encourage ces activités de plusieurs manières :

- Elle cautionne les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Avec les fonds levés sur le marché des capitaux, la CCL octroie des prêts à ses membres pour financer la construction de logements à prix avantageux.
- Elle approvisionne, par des prêts, un fonds de roulement géré à titre fiduciaire par les organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ce fonds permet d'octroyer aux membres des prêts à taux préférentiel pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements à loyer modéré. Ces prêts peuvent également être accordés pour l'acquisition de terrains en vue de la réalisation de logements à prix avantageux et pour la construction de logements en propriété.
- Elle soutient, au moyen d'arrière-cautionnements, les cautionnements de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH), qui permet de financer la construction de logements à loyer modéré. Ces cautionnements peuvent couvrir le financement des frais d'investissement à concurrence de 90%, sachant que le taux d'intérêt appliqué à l'ensemble du capital est le taux d'une hypothèque en premier rang.

Les cantons comportant de grandes villes sollicitent davantage le fonds de roulement

La plus grande partie – 218 millions de francs – des prêts du fonds de roulement a été accordée à des maîtres d'ouvrage du canton de Zurich, ce qui a permis de soutenir 6939 logements. Cela tient au fait que de nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont domiciliés dans le canton de Zurich et que le Canton a une longue tradition d'aide au logement. Par contraste, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique des cantons d'Obwald et d'Appenzell Rhodes-Intérieures n'ont pas sollicité de prêt du fonds de roulement depuis 2004.

Évolution de l'aide au logement via des prêts du fonds de roulement



Source: OFL – Évaluation du fonds de roulement

© OFL 2024

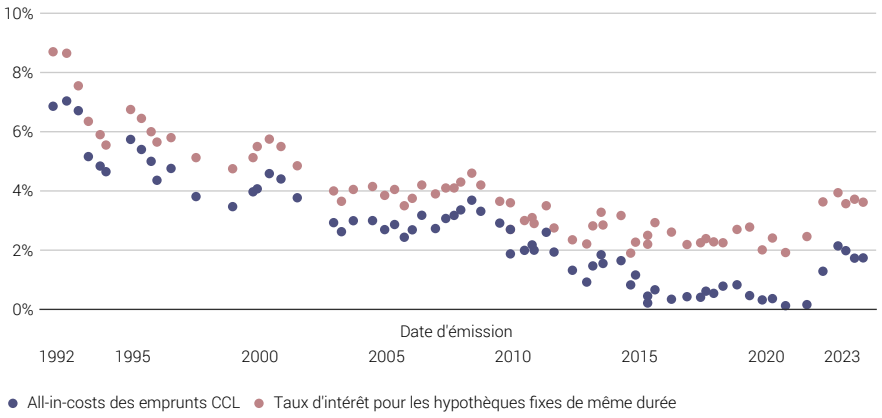
Forte fluctuation des prêts du fonds de roulement

La demande de prêts du fonds de roulement a été la plus forte en 2009. Pour lutter contre les conséquences de la crise financière, le fonds a accordé des conditions de prêt avantageuses pour la rénovation énergétique des immeubles d'habitation. Nombre de projets ont par conséquent été engagés plus tôt, menant à un effondrement de la demande dans les années qui ont suivi. La demande s'est ensuite maintenue à bas niveau durant la période de taux négatifs, vu le différentiel de taux minime offert alors par le fonds par rapport aux hypothèques bancaires. En effet, si le taux d'intérêt des prêts du fonds de roulement est en règle générale inférieur de 2 points de pourcentage au taux d'intérêt de référence, il ne peut pas passer en dessous de 1%.

Financements avantageux de la CCL

La CCL se procure des fonds pour ses membres sur le marché des capitaux en émettant des emprunts par obligations. Pour soutenir la construction de logements d'utilité publique et mettre durablement à disposition des logements à prix avantageux, la Confédération cautionne ces émissions. Les emprunts de la CCL bénéficient ainsi de la meilleure note possible, soit AAA. Tous les coûts liés à l'émission d'un emprunt et à sa gestion jusqu'à son remboursement sont déduits de la quote-part d'emprunt lors du versement. Les « all-in-costs » d'un emprunt CCL sont systématiquement inférieurs de 1 à 1,5 point de pourcentage aux taux d'intérêt des hypothèques fixes de même durée, ce qui abaisse le niveau des loyers des logements ainsi cofinancés.

Les financements de la CCL sont plus avantageux



Seules les obligations de base sont prises en compte, mais pas les augmentations d'obligations
CCL: Centrale d'émission pour la construction de logements à Olten

Source: OFL – Évaluation CCL

© OFL 2024

Origine des données utilisées pour la présente publication

Depuis 2010, le recensement de la population repose sur l'évaluation de données issues de divers registres, complétées par une enquête annuelle basée sur un échantillon d'environ 250 000 ménages en Suisse (enquête structurelle). Il en résulte de nouvelles possibilités, importantes pour la politique du logement. L'un des principaux avantages étant que les données sont désormais disponibles chaque année, et aussi plus rapidement.

Toutefois, des lacunes sont apparues. En effet, les données sur les propriétaires de bâtiments et de logements ne figurent pas dans le Registre fédéral des bâtiments et logements (RegBL). Certaines de ces données sont collectées dans le cadre de l'enquête structurelle et permettent d'effectuer des analyses par type d'habitant (propriétaire occupant, locataire, coopérateur), extrapolées pour des unités territoriales d'assez grande taille. La qualité de l'information n'est cependant pas la même, puisque ce n'est plus le propriétaire de l'immeuble qui est interrogé, mais les occupants, concernant leurs conditions de logement.

Données relatives aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Pour pouvoir disposer d'informations sur le parc immobilier, les structures et les conditions d'habitation propres au secteur d'utilité publique, l'Office fédéral du logement (OFL) a décidé, il y a bientôt 20 ans, en collaboration avec les organisations faîtières compétentes, de recenser les adresses des bâtiments auprès des propriétaires du secteur. Grâce à la comparaison des adresses effectuée par l'OFS avec le Registre des bâtiments et des logements (RegBL), il est possible d'identifier les bâtiments et leurs logements qui relèvent du secteur d'utilité publique. Ainsi, les statistiques des bâtiments et des logements de l'OFS peuvent également présenter séparément les logements d'utilité publique.

Degré de couverture

La base de données recensant les adresses des bâtiments des maîtres d'ouvrage d'utilité publique se fonde sur une enquête menée auprès des membres des deux organisations faîtières du secteur (Coopératives d'habitation Suisse et LOGEMENT SUISSE) et prend en compte la clientèle de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) ainsi que les coordonnées des maîtres d'ouvrage d'utilité publique soutenus par l'OFL. Compte tenu du taux de réponse et des sources précitées, on estime que les évaluations couvrent au minimum 90% des logements d'utilité publique.

Logements occupés

Le deuxième chapitre examine les caractéristiques des ménages et des personnes occupant des logements, en faisant la distinction entre le secteur d'utilité publique et le secteur privé. Pour ces analyses, la population se réduit donc aux logements occupés. Par logement occupé, on entend un logement auquel une personne au moins peut être associée avec certitude sur la base des informations figurant dans les registres des habitants. Sont prises en compte à cet égard, les personnes vivant dans un ménage privé et inscrites dans une commune (commune d'établissement et/ou commune de séjour).

Coût moyen des loyers

Les loyers indiqués dans la publication sont des loyers nets, c'est-à-dire excluant les frais de chauffage, les charges et la place de parc. Ils se basent sur les informations fournies par les personnes interrogées dans le cadre de l'enquête structurelle.

Éditeurs:	Office fédéral du logement (OFL) et Office fédéral de la statistique (OFS)
Renseignements:	Office fédéral du logement (OFL) Hallwylstrasse 4, 3003 Berne tél. +41 58 480 91 11 info@bwo.admin.ch www.ofl.admin.ch
Suivi du projet:	Marc Spörri (OFS) Lea Gerber, Coopératives d'habitation Suisse Adrian Achermann, LOGEMENT SUISSE Barbara Müller, Coopératives d'habitation Zürich Lukas Walter (OFL)
Citation:	Statistique du logements d'utilité publique 2024, Office fédéral du logement, Berne et Office fédéral de la statistique, Neuchâtel.
Rédaction:	Lukas Walter (OFL)
Langue du texte original:	Allemand
Traduction:	Services linguistiques de l'OFL
Mise en page:	Publishing et diffusion PUB, OFS
Graphiques, cartes:	Publishing et diffusion PUB, OFS
Images:	Publishing et diffusion PUB, OFS; Unsplash
Image de couverture:	© DDPS
En ligne:	www.ofl.admin.ch | www.statistique.ch
Imprimés:	www.statistique.ch Office fédéral de la statistique, CH-2010 Neuchâtel, order@bfs.admin.ch, tél. +41 58 463 60 60 Impression réalisée en Suisse
Copyright:	OFL, septembre 2024 La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée.
Numéro OFS:	2354-2400
ISBN:	978-3-303-00741-9