Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS
Abteilung Bevölkerung und Bildung

Statistique des bâtiments et des logements (StatBL), janvier 2018

Explications concernant le type de propriétaire des logements de locataires

Nouveau mode de relevé et comparabilité avec le recensement 2000

1 Contexte

L'OFS a publié en janvier 2018, pour la première fois depuis le recensement de l'an 2000, des données sur le type de propriétaire des logements de locataires. Les dernières informations disponibles dataient du recensement de l'an 2000 et portaient sur les propriétaires d'immeuble. En effet, depuis le passage au nouveau recensement – qui n'est plus fondé sur des questionnaires mais sur des registres administratifs–, l'OFS n'a plus été en mesure de publier de chiffres sur le type de propriétaire. Pour combler cette lacune, la présente statistique a recours à des données déjà collectées dans le cadre de l'indice des loyers (IDL).

L'IDL ne prend en considération que les logements loués. Pour pouvoir produire à l'avenir des résultats non seulement sur les logements locatifs mais sur l'ensemble du parc de logements, l'OFS envisage à moyen terme de prélever des données sur le type de propriétaire dans les registres fonciers. Cela présuppose l'harmonisation et l'informatisation complète de tous les registres fonciers de Suisse.

2 Population statistique

L'indice des loyers est basé sur une enquête trimestrielle réalisée auprès d'un échantillon d'environ 12'000 bailleurs. Il s'agit d'une enquête par panel. Un bailleur peut être interrogé jusqu'à huit fois au cours d'une période maximale de deux ans. La présente statistique considère les bailleurs qui chaque trimestre sont interrogés pour la première fois (env. 1600 bailleurs). Pour que le résultat soit statistiquement significatif, les données trimestrielles sont cumulées sur un an. La taille de l'échantillon est ainsi d'environ 6400 logements de locataires.

3 Comparabilité de l'IDL et du RFP2000

3.1 Principes du recensement 2000 et de l'IDL

Des comparaisons avec les résultats du recensement 2000 exigent beaucoup de prudence en raison de différences dans les méthodes de relevé et dans le traitement des données. Les points suivants, notamment, rendent les comparaisons difficiles :

- *Méthode de relevé :* le RFP2000 est un relevé exhaustif auprès des propriétaires et des gérances d'immeubles. L'IDL est une enquête par échantillonnage dans laquelle des locataires (ménages) tirés au sort fournissent les coordonnées de leurs bailleurs, qui sont ensuite interrogés
- *Agrégation des données :* les cinq catégories de propriétaires de l'IDL sont, à l'exception de celle des personnes privées, plus hétérogènes que les 13 catégories du RFP2000, qui sont définies plus finement. La nécessité d'agréger les catégories du RFP pour les adapter à celles de l'IDL rend les comparaisons entre les deux statistiques imprécises.
- *Type de propriétaire* : la variable « type de propriétaire » est rapportée aux logements dans l'IDL, aux bâtiments dans le RFP2000. Cela a des conséquences notamment pour la propriété par étage. Comme le RFP2000 ne tient pas compte du fait qu'il peut y avoir plusieurs propriétaires de logements dans un même bâtiment, les logements sont tous attribués au propriétaire qui possède le plus de logements dans le bâtiment.

3.2 Comparabilité des résultats

Si l'on souhaite tout de même comparer les deux statistiques, il faut, *premièrement,* que le calcul pour l'année 2000 porte exclusivement sur les logements de location de une à six pièces. *Deuxièmement,* il faut que les catégories du RFP2000 soient agrégées de la manière suivante, afin de limiter les imprécisions liées au traitement des données :

Catégories de propriétaires IDL	**Catégories de propriétaires RFP 2000**
Particuliers	Particuliers
Pouvoirs publics	Commune, canton, la Confédération
Coopérative d'habitation ou de construction	Société coopérative de construction et d'habitation Autre société coopérative de construction et d'habitation
Entreprise de construction ou société immobilière	Autre société immobilière Société du secteur de la construction
Autres SA/SARL/coopérative	Fonds de placement immobilier Assurance Institution de prévoyance professionnelle Autre société
Autre type de propriétaire	Autre fondation Association Autres

En tenant compte des principes ci-dessus, les résultats du RFP2000 peuvent être comparés dans une certaine mesure avec ceux de l'IDL. Le tableau ci-après montre le nouveau calcul pour le RFP 2000 :

Type de propriétaire des logements de locataires

Recensement de la population 2000

	Particuliers	Pouvoirs publics	Coopérative d'habitation ou de construction	Entreprise de construction ou société immobilière	Autre SA/SARL/coopérative	Autre type de propriétaire
Total	57.3%	3.4%	8.0%	5.7%	23.0%	2.7%
Grandes régions						
Région lémanique	50.9%	4.0%	5.3%	7.8%	27.6%	4.4%
Espace Mittelland	62.3%	3.6%	5.9%	4.2%	21.8%	2.2%
Suisse du Nord-Ouest	53.2%	2.1%	7.9%	6.8%	27.3%	2.6%
Zurich	51.5%	4.3%	14.0%	4.1%	23.3%	2.7%
Suisse orientale	58.7%	3.1%	6.4%	7.5%	22.6%	1.7%
Suisse centrale	61.4%	2.9%	9.9%	5.4%	18.4%	2.1%
Tessin	90.9%	0.8%	1.2%	3.7%	2.0%	1.5%
Taille du logement						
petit (1-2 pièces)	57.3%	4.0%	6.1%	6.6%	21.8%	4.3%
moyen (3-4 pièces)	56.9%	3.1%	9.5%	5.6%	22.7%	2.2%
grand (5-6 pièces)	59.1%	3.6%	4.1%	4.3%	27.0%	1.9%
Époque de construction						
avant 1946	72.4%	5.1%	5.0%	4.4%	10.8%	2.3%
1946-1980	52.2%	2.9%	10.5%	6.5%	25.0%	3.0%
1981-2000	48.9%	2.3%	6.0%	5.5%	34.7%	2.6%

Source: Recensement de la population 2000

© OFS

Type de propriétaire des logements de locataires

IDL 2017: cumulé sur 4 trimestres

	Particuliers		Pouvoirs publics		Coopérative d'habitation ou de construction		Entreprise de construction ou société		Autre SA/SARL/coopérative[1]		Autre type de propriétaire	
	Proportion en %	Intervalle de confiance (± en points de %)	Proportion en %	Intervalle de confiance (± en points de %)	Proportion en %	Intervalle de confiance (± en points de %)	Proportion en %	Intervalle de confiance (± en points de %)	Proportion en %	Intervalle de confiance (± en points de %)	Proportion en %	Intervalle de confiance (± en points de %)
Total	**49.0**	**1.3**	**4.3**	**0.5**	**7.0**	**0.7**	**7.0**	**0.7**	**32.4**	**1.3**	**(0.3)**	**(0.2)**
Grandes régions												
Région lémanique	40.7	3.0	6.1	1.5	4.1	1.2	5.7	1.4	43.1	3.0	( )	( )
Espace Mittelland	56.0	3.0	4.4	1.2	5.5	1.4	5.3	1.3	28.1	2.7	(0.6)	(0.5)
Suisse du Nord-Ouest	47.9	3.7	(2.7)	(1.1)	6.3	1.7	8.1	2.0	34.6	3.6	( )	( )
Zurich	44.7	2.9	(3.0)	(1.0)	12.7	1.9	5.7	1.3	33.7	2.8	( )	( )
Suisse orientale	49.6	4.0	(3.0)	(1.4)	(5.1)	(1.8)	13.6	2.7	28.8	3.6	…	…
Suisse centrale	52.2	4.2	(5.6)	(2.0)	9.1	2.5	8.1	2.3	25.0	3.7	( )	( )
Tessin	71.4	6.5	(7.3)	(3.5)	( )	( )	(3.2)	(3.0)	(16.7)	(5.4)	…	…
Taille du logement												
petit (1-2 pièces)	49.3	2.9	4.7	1.2	5.5	1.3	7.3	1.5	32.7	2.7	(0.6)	(0.4)
moyen (3-4 pièces)	47.9	1.6	4.1	0.6	7.7	0.9	7.0	0.8	33.0	1.5	(0.3)	(0.2)
grand (5-6 pièces)	56.5	3.5	4.5	1.4	6.1	1.6	5.8	1.6	26.8	3.2	( )	( )
Époque de construction												
avant 1946	68.3	3.1	5.7	1.6	(4.5)	(1.3)	(3.8)	(1.3)	17.4	2.5	( )	( )
1946-1980	46.7	2.0	4.3	0.8	9.4	1.2	6.9	1.0	32.4	1.9	(0.3)	(0.2)
1981-2000	45.3	3.1	4.5	1.2	5.1	1.3	6.2	1.5	38.5	3.0	(0.5)	(0.4)
après 2000	39.3	2.9	2.4	0.9	4.9	1.2	11.7	2.0	41.3	3.0	(0.4)	(0.4)

Source: OFS – IDL

© OFS 2018

3.3 Principes de diffusion

Les résultats de l'IDL sur le type de propriétaire sont en principe diffusés au niveau des « grandes régions », en raison de la taille de l'échantillon.