

RESULTATS PRINCIPAUX

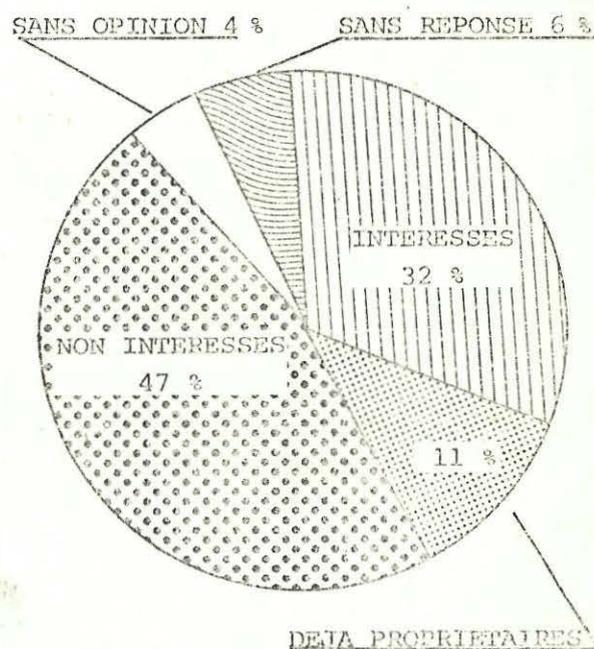
PROJET

INTRODUCTION

Le logement est une des préoccupations permanentes du Conseil d'Etat, plus particulièrement du département de l'intérieur et de l'agriculture dont dépend la commission cantonale de recherche sur le logement composée de représentants des milieux immobiliers, des locataires et de l'Etat. Parmi les aspects du problème étudiés par cette commission, on citera l'accession à la propriété. C'est pourquoi le service cantonal de statistique a été mandaté pour la réalisation d'une enquête visant à déterminer l'intérêt de la population du canton de Genève pour la propriété individuelle du logement, que ce soit celle d'un appartement ou celle d'une villa, et cela dans une éventuelle perspective de rôle à jouer par les pouvoirs publics en la matière. L'enquête a été réalisée par sondage au printemps 1979 sur la base d'un échantillon de 2'200 ménages, tirés au hasard selon les règles de la statistique. La seule restriction qui a été opérée est de n'avoir pas retenu les chefs de ménage âgés de moins de 20 ans ; en revanche aucune limite n'a été formulée pour les personnes âgées. La représentativité de cet échantillon ayant été dûment contrôlée, il peut être considéré comme conforme à l'ensemble des ménages du canton. L'enquête s'est déroulée dans un premier temps par voie postale, ce qui a permis de recueillir près de 1'750 réponses, et dans un deuxième temps par des enquêteurs allant sur place. Il est à relever enfin que la qualité des résultats présentés ci-après est due essentiellement à l'excellente collaboration de la population qui s'est prêtée sans réticence au jeu de l'enquête.

RESULTATS GENERAUX

La question générale était de savoir si, indépendamment de la question financière, la population genevoise était intéressée par la propriété, vu que le recensement fédéral de 1970 laissait apparaître que 9% des logements occupés l'étaient par leur propriétaire, alors que pour la Suisse cette proportion est de 28%. En d'autres termes il fallait déterminer si le problème majeur de l'intérêt pour la propriété n'était pas d'ordre financier. Les résultats généraux font ressortir qu'un tiers des personnes consultées sont intéressées à la propriété, 11% sont déjà propriétaires, ce qui corrobore les résultats de 1970, et près de la moitié ne sont pas intéressés. Il faut signaler en outre que cette question n'a guère laissé d'indifférents, 4% de sans opinion et 6% de sans réponse. Cette dernière rubrique



est composée soit de personnes ayant refusé de répondre, soit de personnes n'ayant pas pu être atteintes. Ce taux, très faible, s'explique surtout par le fait que chaque fois où il y a eu contact avec des personnes réticentes, il leur a été demandé de se déterminer au moins par rapport à la question principale, relative à l'intérêt pour la propriété. C'étaient d'ailleurs essentiellement des non intéressés, dont une grande partie de personnes âgées.

COMPARAISONS

Afin de mieux saisir les disparités ou points communs entre les "intéressés", les "déjà propriétaires" et les "non intéressés", les résultats de ces différentes catégories sont confrontés pour chaque question.

REVENU DU MENAGE

Le revenu et, d'une façon peut-être moins frappante, la catégorie socio-professionnelle représentent les éléments qui caractérisent le plus les différentes catégories en présence. Les "intéressés" culminent dans les revenus moyens avec un prolongement plus important vers les revenus inférieurs que supérieurs. Les "déjà propriétaires" sont plutôt représentés dans les revenus supérieurs avec néanmoins 25% dans les revenus moyens et 25% dans les revenus inférieurs, dus aux nombreux propriétaires étant déjà retraités. Quant aux "non intéressés" et à l'inverse des "déjà propriétaires", ils se retrouvent en majeure partie dans les revenus inférieurs et dans une moindre mesure dans les revenus moyens.

Unité : % (total par colonne = 100)

REVENU ANNUEL	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
Moins de 36'000 francs	33	25	42
Entre 36'000 et 60'000 francs	42	25	23
Plus de 60'000 francs	23	40	9
Sans réponse	2	10	26

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

On remarque une forte corrélation entre le revenu et la catégorie socio-professionnelle et les images générales des différentes catégories coïncident. Néanmoins, le revenu semble être plus déterminant car il s'agit des revenus du ménage qui peuvent de ce fait être plus importants que ceux de la catégorie socio-professionnelle à laquelle ils sont censés appartenir.

Unité : % (total par colonne = 100)

CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
Ouvriers, employés	42	15	38
Cadres moyens, petits indépendants, agriculteurs	31	32	15
Professions libérales, cadres supérieurs	21	29	9
Sans activité professionnelle	5	22	20
Sans réponse	1	2	18

AGE

Les 2/3 des "intéressés" ont moins de 45 ans, alors que les "non intéressés" sont dans la même proportion âgés de plus de 45 ans. Quant aux "déjà propriétaires", 1/4 seulement ont moins de 45 ans.

Unité : % (total par colonne = 100)

AGE	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
Moins de 45 ans	67	24	36
Plus de 45 ans	33	76	64

NOMBRE DE PERSONNES

Le nombre de personnes par ménage est moins déterminant pour les "intéressés" dont la situation est proche de la moyenne de l'ensemble de la population, ceci provenant des jeunes vivant seuls ou sans enfant qui sont néanmoins intéressés à la propriété, alors que pour les "propriétaires" elle est nettement plus marquée en faveur des couples avec enfants, à l'inverse des "non intéressés".

Unité : % (total par colonne = 100)

NOMBRE DE PERSONNES	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
1 et 2 personnes	52	40	62
3 et plus	48	58	21
Sans réponse	-	2	17

NOMBRE DE PIÈCES ACTUEL

A nouveau pour le nombre de pièces, on remarque une structure très proche pour les "intéressés" et les "non-intéressés" alors que les "déjà propriétaires" ont, pour plus de la moitié, des logements de 6 pièces et plus. Il est intéressant de remarquer que les petits logements (studios, 2 pièces) ne représentent que 1% des propriétaires, mais 12% des intéressés et 16% des non intéressés.

Unité : % (total par colonne = 100)

NOMBRE DE PIÈCES ACTUEL	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
1 - 2 pièces	12	1	16
3 - 4 - 5 pièces	74	43	60
6 pièces et plus	13	54	5
Sans réponse	1	2	19

LOYER ACTUEL

D'une façon schématique, il apparaît en examinant cette variable que les "intéressés" se retrouvent dans les loyers moyens, et dans une moindre proportion dans les loyers inférieurs, alors que pour les "non intéressés" on remarque le phénomène inverse. Quant aux propriétaires, ils se répartissent de façon assez uniforme dans les différentes catégories. Il faut remarquer que près de la moitié d'entre eux (48%) paient des charges inférieures à 900 francs, ceci s'expliquant soit par des propriétés acquises il y a de nombreuses années (voir âge des propriétaires), soit par une mise plus importante de fonds propres.

Unité : % (total par colonne = 100)

LOYER ACTUEL MENSUEL 1)	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
Moins de 500 francs	34	22	42
Entre 500 francs et 899 francs	47	26	28
Entre 900 francs et 1'299 francs	13	17	4
Plus de 1'300 francs	4	23	2
Sans réponse	2	12	24

LOCALISATION ET TYPE DE LOGEMENT ACTUELS

La situation géographique des "intéressés" et des "non intéressés" est assez semblable, avec une prédominance de la ville 2) dans les deux cas, mais encore plus marquée pour les "non intéressés" au détriment des communes suburbaines. Au contraire, les "déjà propriétaires" habitent pour 44% une commune suburbaine et pour 35% une commune rurale. Ceci s'explique par la très forte relation qui existe entre le type d'habitat et la situation, 77% de ceux-ci possédant en effet une maison individuelle.

Unité : % (total par colonne = 100)

LOCALISATION ACTUELLE	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
Ville	56	19	58
Hors de ville	44	79	25
Sans réponse	-	2	17

TYPE DE LOGEMENT ACTUEL

Maison individuelle	7	77	5
Immeuble	93	21	77
Sans réponse	-	2	18

1) Avec charges et surtaxes HLM éventuelles (pour les propriétaires, loyer = charges financières mensuelles).

2) Le concept de ville n'est pas à prendre dans ce cas dans ses limites communales, mais dans le sens de milieu urbain, et comprend également Carouge.

CHANGER DE LOGEMENT

Près de la moitié des "intéressés" cherchent actuellement à changer de logement, alors que ce taux tombe à 16% pour les "non intéressés" et à 7% pour les "déjà propriétaires". D'ailleurs seul 1% de cette dernière catégorie se déclare insatisfait de son statut d'occupation, alors que 69% sont entièrement satisfaits. Si un ménage sur deux parmi les "intéressés" ne veut pas changer de logement, c'est qu'il est conscient que, dans les conditions actuelles financières, il n'a pas la possibilité de concrétiser son désir et que dans ce cas il préfère garder son logement actuel. Les motifs de changement les plus fréquemment rencontrés sont pour les "intéressés" et les "non intéressés", dans l'ordre décroissant : trop petit, trop bruyant, trop cher, pas ensoleillé. Il est intéressant de remarquer que les deux premiers motifs sont également mentionnés par les "déjà propriétaires", mais suivis de : trop grand, pas ensoleillé, trop éloigné.

Unité : % (total par colonne = 100)

CHANGER DE LOGEMENT	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
Désirent changer	42	7	16
Désirent ne pas changer	54	91	64
Sans opinion	4	2	20

RESIDENCE SECONDAIRE

La question de la résidence secondaire permet d'éliminer une hypothèse souvent formulée qui voulait que les personnes "non intéressées" à la propriété de leur logement principal soient motivées par le fait d'être déjà propriétaires ou intéressées à l'acquisition d'une résidence secondaire. En effet, le tableau ci-dessous nous montre d'une part que la catégorie des "déjà propriétaires" est celle qui possède également le plus grand nombre de résidences secondaires et que, d'autre part, les "non intéressés" sont les moins propriétaires de résidences secondaires et ceux qui ne le sont pas n'ont guère envie de le devenir.

Unité : %

RESIDENCE SECONDAIRE	Parmi les ...		
	Intéressés	Déjà propriétaires	Non intéressés
Sont déjà propriétaires d'une résidence secondaire	10	17	7
Désirent acquérir une résidence secondaire	21	6	5

LES DESIRS DES INTERESSES

Les pourcentages ci-dessous sont relatifs aux intéressés qui représentent 32% de l'ensemble des ménages

QUE VEULENT-ILS ?



MAISON INDIVIDUELLE
73 %



IMMEUBLE
27 %

● Maison individuelle comprend également maison jumelle et en ordre contigu. C'est néanmoins la maison individuelle au sens propre qui prédomine.

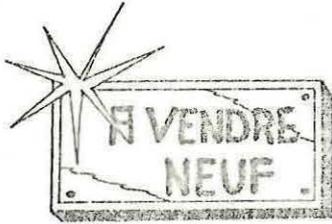
● Immeuble se décompose en:

immeuble en terrasse	8 %	} 27 %
immeuble bas	10 %	
immeuble moyen	8 %	
immeuble-tour	1 %	

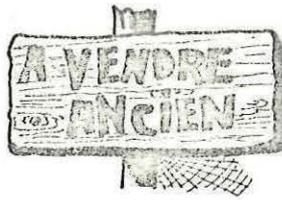
● Ancien se décompose en:

ancien à rénover	20 %	} 47 %
ancien rénové	27 %	

A noter 13% de sans opinion et 2% de sans réponse

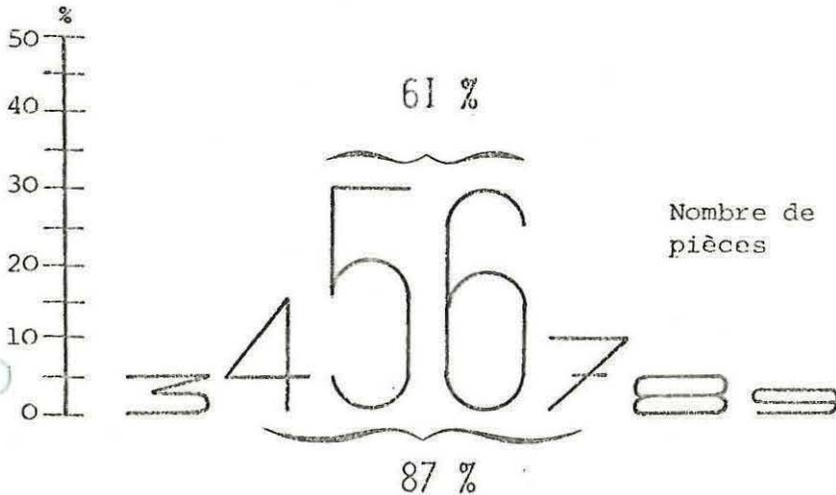


38 %

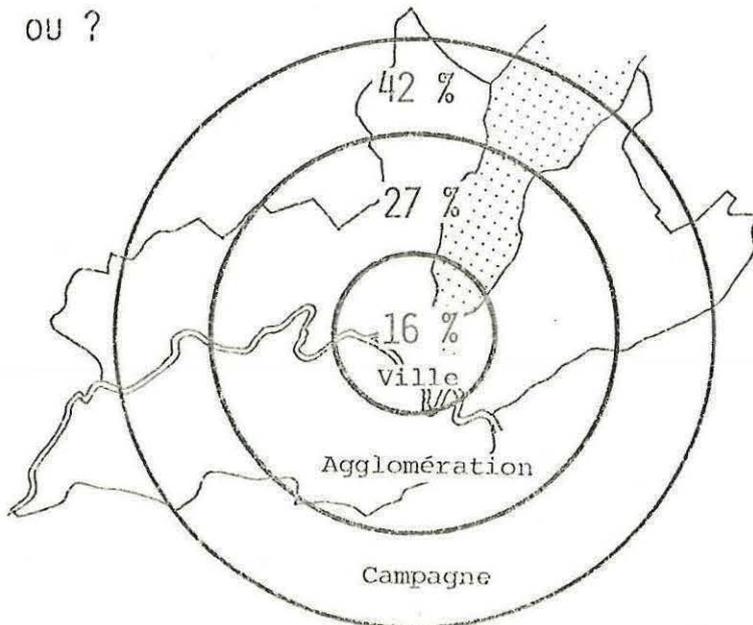


47 %

QUELLE GRANDEUR ?



OU ?

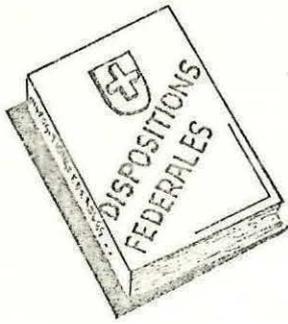


● Cela représente environ 1 à 2 pièces de plus que leur résidence actuelle.

● A noter également 13 % de "sans préférence mais proche du lieu de travail" et 2% de sans opinion

● Forte corrélation entre le type d'habitat (maison individuelle) et le lieu de résidence (sub-urbain et rural).

SONT-ILS DOCUMENTES ?



91 % NON



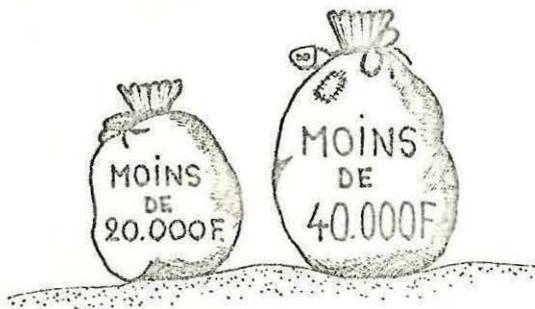
71 % NON

- Les dispositions fédérales encourageant la construction et l'accession à la propriété ne sont connues que par 9 % des intéressés.

- Seuls 27 % ont réuni de la documentation ou ont visité un logement du type qui les intéresse. 2% n'ont pas d'opinion ou n'ont pas répondu.

COMBIEN PEUVENT-ILS Y CONSACRER ?

FONDS PROPRES



51 %

75 %

Moins de	10'000 F.	33 %
	20'000 F.	51 %
	30'000 F.	66 %
	40'000 F.	75 %
	50'000 F.	81 %
	70'000 F.	87 %
Plus de	70'000 F.	11 %
Sans réponse		2 %

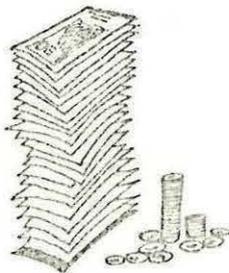
CHARGES MENSUELLES

MOINS DE 700 F.



40 %

MOINS DE 1'100 F.



74 %

Moins de	500 F.	16 %
	700 F.	40 %
	900 F.	59 %
	1'100 F.	74 %
	1'300 F.	83 %
	1'500 F.	88 %
Plus de	1'500 F.	11 %
Sans réponse		1 %

EN RESUME ...

Si l'enquête a permis de démontrer un réel intérêt de la population pour la propriété du logement principal, spécialement axé sur la maison individuelle, il faut noter en revanche que les sommes que peuvent ou veulent consacrer ces intéressés pour y parvenir sont pour la majeure partie loin des possibilités actuelles de financement. En effet, en se limitant à ce seul aspect, c'est-à-dire en ne tenant pas compte d'autres paramètres relatifs à l'offre et à la demande (situation, type, nombre de pièces ...), le pourcentage d'"intéressés" pouvant concrètement satisfaire leurs désirs passerait, en première estimation, de 32% à moins de 5%.

Plusieurs questions ont fait apparaître des réponses fortement corrélées, qui permettent de mieux cerner les différentes catégories en présence (les "intéressés", les "déjà propriétaires", les "non intéressés"). Les principaux critères sont le revenu, la catégorie socio-professionnelle, le loyer. Les "intéressés" par exemple, coïncident d'une façon assez schématique avec ce qu'il est convenu d'appeler "la classe moyenne" élargie sur son extrémité inférieure. Cela se vérifie également par rapport à leurs désirs, caractérisés notamment par la maison individuelle de 5 - 6 pièces, c'est-à-dire une à deux pièces de plus généralement que leurs logements actuels. Les propriétaires, quant à eux, appartiennent aux classes plus aisées avec des logements sensiblement plus grands, au contraire des "non intéressés".

D'une manière générale ce sont plutôt les familles (plus de deux personnes) qui sont déjà propriétaires, alors que les personnes seules (pour des raisons non seulement de revenu, mais aussi d'âge) sont nettement moins intéressées. En revanche, la sélection due essentiellement au revenu des ménages se traduit également par rapport à l'âge, les propriétaires étant beaucoup plus âgés que ceux qui souhaiteraient le devenir. En effet, les "intéressés" sont situés essentiellement dans la population active, car seuls 5% sont sans activité professionnelle, et 3% ont plus de 65 ans. En détaillant plus on remarque également qu'il s'agit de jeunes, puisque 67% ont moins de 45 ans, ce qui explique que dans ce cas le nombre de personnes par ménage soit moins déterminant.

Les motivations, communes aux propriétaires et aux intéressés, sont la possibilité de pouvoir aménager et concevoir son logement à sa guise lorsqu'on est propriétaire, alors que pour les non intéressés ce sont surtout l'entretien coûteux à long terme et la difficulté de mobilité.

Si pour beaucoup, parmi "les intéressés", cette enquête ne restera qu'un rêve, elle aura néanmoins mis en évidence le désir de vivre hors de ville, dans des maisons individuelles, et de participer à l'élaboration de son logement.