



N° 51 – MARS 2016 – COMMUNICATIONS STATISTIQUES

CONDITIONS D'HABITATION EN 2011-2013



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX



StatistiqueGenève

IMPRESSUM

ÉDITION

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

Roland Rietschin, directeur

RÉDACTION

Nicolas Müller

COMPOSITION ET MISE EN PAGE

Stéphanie Bisso

PHOTO COUVERTURE

Max Ratzenberger

IMPRESSION

Atar Roto Presse SA, Genève

TIRAGE

300 exemplaires

PRIX

12 F

© OCSTAT, Genève 2016. Reproduction autorisée avec mention de la source

ISSN

1422 - 4585

RENSEIGNEMENTS

Centre de documentation : de 9h à 12h et de 14h à 17h (vendredi : 16h) ou sur rendez-vous

Tél. +41 22 388 75 00

statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

CHARTRE DE LA STATISTIQUE PUBLIQUE DE LA SUISSE

L'OCSTAT s'est engagé à respecter la chartre dans la conduite de ses activités statistiques.

LÉGENDE DES SIGNES

- valeur nulle
- 0 valeur inférieure à la moitié de la dernière position décimale retenue
- . . . donnée inconnue
- /// aucune donnée ne peut correspondre à la définition
- () l'information ne peut être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données
- [] valeur peu significative
- e valeur estimée
- p donnée provisoire
- r donnée révisée

CONDITIONS D'HABITATION EN 2011-2013

SOMMAIRE

1. Source des données et méthodologie	4
1.1 Source des données et définitions	4
1.2 Méthodologie	4
2. Parc des logements occupés par des ménages	6
2.1 Ménages	6
2.2 Taille des logements et type d'habitation	6
2.3 Type de ménage et type d'habitation	6
3. Ménages selon le statut d'occupation de leur logement	8
3.1 Genève, canton de locataires	8
3.2 Age et statut d'occupation	8
3.3 Type de ménage et statut d'occupation	9
3.4 Taille des logements selon le statut d'occupation	9
3.5 Niveau de formation et statut d'occupation	10
4. Densité d'occupation des logements	11
4.1 Densité d'occupation à Genève et en Suisse	11
4.2 Densité d'occupation par commune	12
4.3 Facteurs de la densité d'occupation	12
5. Degré d'occupation des logements : sous-occupation et suroccupation	14
5.1 Méthodologie	14
5.2 Suroccupation	14
5.3 Sous-occupation	15
6. Loyers	16
6.1 Facteurs significatifs du montant des loyers	16

1. SOURCE DES DONNÉES ET MÉTHODOLOGIE

1.1 Source des données et définitions

Les données exploitées dans cette publication sont issues du relevé structurel de la population, une enquête annuelle par échantillonnage, introduite pour la première fois en 2010 par l'Office fédéral de la statistique (OFS) dans le cadre du recensement de la population modernisé.

Chaque année, environ 200 000 personnes sont interrogées en Suisse dans le cadre de cette enquête. L'échantillon du canton de Genève est densifié et contient environ 20 000 personnes. Les informations fournies couvrent divers thèmes, tels que la composition des ménages et les caractéristiques des logements qu'ils occupent.

Comme pour toute enquête par échantillonnage, les résultats du relevé structurel sont des estimations qui comprennent une marge d'erreur. Des intervalles de confiance (au niveau de confiance de 95 %) sont calculés afin de rendre compte de leur précision. Afin d'améliorer la qualité des résultats, les trois vagues d'enquête allant de 2011 à 2013 ont été agrégées. Les résultats correspondent ainsi à la période de référence 2011-2013 et sont basés au final sur un échantillon de 47 030 ménages.

Un « ménage privé » correspond à une personne vivant seule ou un groupe de personnes vivant dans le même logement. La population cible du relevé structurel est la population résidente permanente¹ âgée de 15 ans ou plus vivant dans un ménage privé. Les fonctionnaires internationaux, les diplomates et les membres de leur famille ainsi que les personnes vivant en ménage collectif² ne font pas partie du champ de l'enquête.

Le terme de « ménage » est employé dans cette publication pour désigner un « ménage privé ». La définition du ménage exprimée ci-dessus implique qu'à chaque ménage correspond un logement.

1.2 Méthodologie

L'objectif de cette étude est de décrire les conditions d'habitation des ménages résidant dans le canton de Genève pendant la période 2011-2013.

Afin de permettre des comparaisons temporelles, le champ du recensement fédéral de la population (RFP) de 2000 a été adapté à celui du relevé structurel.

Dans cette publication, le nombre de pièces d'un logement correspond toujours au nombre de pièces habitables – c'est-à-dire sans compter la cuisine, la cuisinette, les salles de bain, les toilettes, les réduits, les corridors, les vérandas, etc., ou encore les pièces d'habitation situées à l'extérieur du logement (p. ex. mansardes). Cette manière de compter les pièces est parfois nommée « fédérale », par opposition à la pratique genevoise, qui inclut la cuisine dans le nombre de pièces d'un logement.

¹ La population résidente permanente comprend toutes les personnes résidant en Suisse à l'exception des titulaires d'une autorisation de séjour de courte durée (livret L) pour une durée inférieure à 12 mois, ainsi que des personnes dans le processus d'asile totalisant moins de 12 mois de résidence en Suisse.

² Un ménage collectif est un établissement public ou privé dans lequel un groupe de personnes vivent ensemble (pension, internat, hôpital, établissement médico-social, prison, etc.).

Les types de ménage

On distingue, dans cette publication, six types de ménage :

- les personnes vivant seules ;
- les couples vivant avec un ou des enfants ;
- les couples vivant sans enfant ;
- les familles monoparentales : il s'agit de ménages qui comprennent un parent seul et un ou plusieurs de ses enfants, quel que soit leur âge ;
- les ménages multifamiliaux : il s'agit de ménages composés d'au moins deux noyaux familiaux indépendants, par exemple un ménage formé par deux couples sans enfant ;
- les ménages non familiaux de plusieurs personnes : il s'agit de personnes vivant ensemble sans former de couple ou de famille.

MÉNAGES SELON LE TYPE, EN MOYENNE 2011-2013

T 01

EFFECTIF, RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Effectif	± (en %)	Répartition (en %)	± (en point de %)
Ménages d'une personne	77 001	± 0,3	40,2	± 0,1
Couples avec enfant(s)	54 791	± 0,7	28,6	± 0,2
Couples sans enfant	39 408	± 0,9	20,6	± 0,2
Pères et mères seuls avec enfant(s)	16 919	± 2,7	8,8	± 0,2
Ménages non familiaux de plusieurs personnes	2 043	± 8,6	1,1	± 0,1
Ménages multifamiliaux	1 528	± 10,3	0,8	± 0,1
Total	191 690	± 0,2	100,0	-

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PERSONNES, EN MOYENNE 2011-2013

T 02

EFFECTIF, RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Effectif	± (en %)	Répartition (en %)	± (en point de %)
Ménages composés de...				
... une personne	77 001	± 0,3	40,2	± 0,1
... deux personnes	51 337	± 0,4	26,8	± 0,1
... trois personnes	28 623	± 0,6	14,9	± 0,1
... quatre personnes	23 054	± 0,6	12,0	± 0,1
... cinq personnes	7 548	± 2,0	3,9	± 0,1
... six personnes ou plus	4 127	± 6,6	2,2	± 0,1
Total	191 690	± 0,2	100,0	-

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

2. PARC DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES

2.1 Ménages

Lors de la période 2011-2013, selon le champ du relevé structurel, on compte en moyenne 191 690 ménages résidant dans le canton de Genève, dans lesquels se répartissent 421 444 personnes. En 2000, 174 761 ménages résidaient dans le canton de Genève, représentant 374 675 personnes. Par définition, chaque ménage occupe un logement. Entre 2000 et 2011-2013, la taille moyenne des ménages augmente légèrement, passant de 2,14 à 2,20.

En 2011-2013, les trois types de ménage les plus fréquents sont les ménages d'une personne (40 % des ménages), les couples avec enfant(s) (29 %) et les couples sans enfant (21 %). Cette répartition est proche de celle observée en 2000.

2.2 Taille des logements et type d'habitation

Un gros quart des ménages (28 %) réside dans des logements de trois pièces, une proportion similaire à celle de 2000. En revanche, la part des ménages résidant dans un petit logement (1 ou 2 pièces) est en recul (27 % en 2011-2013, contre 32 % en 2000), tandis qu'elle augmente pour les logements de 4 pièces (25 % en 2011-2013, contre 20 % en 2000).

Le nombre moyen de pièces des logements occupés par un ménage passe de 3,26 en 2000 à 3,44 pour la période 2011-2013. La taille des logements construits depuis 2000 est supérieure à celle des logements plus anciens³.

Le nombre moyen de pièces est toutefois inférieur à la moyenne suisse, qui se situe à 3,80 pièces. Bâle-Ville est le seul canton dans lequel les logements sont, en moyenne, plus petits (3,18 pièces) qu'à Genève.

2.3 Type de ménage et type d'habitation

Les ménages habitent en grande majorité dans des appartements : 88 %, contre 12 % en maison individuelle, une répartition similaire à celle de 2000 (89 % en appartement, contre 11 % en maison individuelle). La taille moyenne des maisons individuelles reste stable par rapport à 2000 (5,27 pièces en moyenne), alors que celle des appartements augmente, passant de 3,01 à 3,20.

Les ménages d'une personne vivent dans 95 % des cas dans un appartement, et dans 5 % des cas dans une maison individuelle. Les couples avec enfant(s) sont, quant à eux, 81 % à résider dans un appartement, et 19 % dans une maison individuelle. Parmi les couples sans enfant, la proportion de ménages vivant dans un appartement est de 84 %, les 16 % restants vivant dans une maison.

³ OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE. *La construction dans le canton de Genève : 50 ans d'observation statistique.* Genève : OCSTAT, 2013, Communications statistiques n°46.

LOGEMENTS OCCUPÉS PAR DES MÉNAGES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES, EN 2000 ET EN MOYENNE 2011-2013

T 03

EFFECTIF, RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

Nombre de pièces	2000		2011-2013			
	Effectif	Répartition (en %)	Effectif	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)
1	20 407	11,7	14 568	± 3,9	7,6	± 0,3
2	36 047	20,6	37 209	± 2,1	19,4	± 0,4
3	49 067	28,1	53 509	± 1,5	27,9	± 0,4
4	34 793	19,9	47 134	± 1,5	24,6	± 0,4
5 ou +	34 447	19,7	39 270	± 1,6	20,5	± 0,3
Total	174 761	100,0	191 690	± 0,2	100,0	-

Source : OFS/OCSTAT - Recensement de la population adapté 2000 ; OFS/OCSTAT - Relevé structurel

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE TYPE, PAR TYPE D'HABITATION, EN MOYENNE 2011-2013

T 04

RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Appartement		Maison individuelle		Ensemble	
	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)
Ménages d'une personne	43,4	± 0,2	16,3	± 1,1	40,2	± 0,1
Couples avec enfant(s)	26,2	± 0,2	46,6	± 1,1	28,6	± 0,2
Couples sans enfant	19,6	± 0,2	27,7	± 1,0	20,6	± 0,2
Pères et mères seuls avec enfant(s)	9,1	± 0,3	6,7	± 0,6	8,8	± 0,2
Ménages non familiaux de plusieurs personnes	1,1	± 0,1	0,9	± 0,2	1,1	± 0,1
Ménages multifamiliaux	0,7	± 0,1	1,7	± 0,4	0,8	± 0,1
Total	100,0	-	100,0	-	100,0	-

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES MÉNAGES ET DE LEUR LOGEMENT SELON LE TYPE DE MÉNAGE, EN MOYENNE 2011-2013

T 05

MOYENNE ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Nombre de personnes		Nombre de pièces (1)		Age (2)		Densité d'occupation (3)	
	Moyenne	± (en point de %)	Moyenne	± (en point de %)	Moyenne	± (en point de %)	Moyenne	± (en point de %)
Ménages d'une personne	1,0	± 0,00	2,6	± 0,02	53,6	± 0,35	0,5	± 0,00
Couples avec enfant(s)	3,8	± 0,01	4,4	± 0,02	48,1	± 0,16	1,0	± 0,01
Couples sans enfant	2,0	± 0,00	3,6	± 0,02	60,1	± 0,33	0,7	± 0,01
Pères et mères seuls avec enfant(s)	2,5	± 0,02	3,7	± 0,04	50,8	± 0,41	0,7	± 0,01
Ménages non familiaux de plusieurs personnes	2,1	± 0,04	3,2	± 0,13	50,0	± 1,70	0,8	± 0,04
Ménages multifamiliaux	5,4	± 0,13	4,9	± 0,19	62,3	± 1,29	1,2	± 0,04
Ensemble	2,2	± 0,01	3,4	± 0,01	53,2	± 0,17	0,7	± 0,00

(1) Pièces habitables (sans la cuisine).

(2) Pour les couples, âge du partenaire le plus âgé. Pour les autres ménages, âge de la personne la plus âgée du ménage.

(3) Nombre de personnes par pièce.

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

3. MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DE LEUR LOGEMENT

3.1 Genève, canton de locataires

Sans surprise, Genève demeure un canton de locataires : 79 % des ménages résident dans un logement qu'ils louent. Cette part est en léger recul par rapport à 2000 (81 %). La proportion de ménages propriétaires de leur logement est de 18 %. Les ménages restants vivent dans un logement mis à disposition gratuitement par un parent ou un employeur, ou un logement de service (p. ex. logement de concierge). A l'échelon suisse, la proportion de locataires est de 59 % et celle de propriétaires est de 37 %.

Le seul canton avec une proportion de propriétaires plus basse que celle de Genève est Bâle-Ville (15 % de ménages propriétaires). Zurich vient après Genève, mais avec une proportion nettement supérieure de propriétaires (28 %).

Entre 2000 et la période 2011-2013, la part de propriétaires d'appartement a davantage crû que celle de propriétaires de maison : + 1,6 point de pourcentage, contre + 0,8 point. C'est notamment dû au plus grand nombre d'appartements que de maisons mis sur le marché lors de ces dernières années : entre 2005 et 2012, 3 600 appartements destinés à la vente ont été construits dans le canton de Genève, contre 2 000 maisons individuelles (a priori toutes destinées à la vente).

Les ménages résidant dans un appartement sont locataires dans 88 % des cas, et propriétaires dans 9 % des cas. Parmi les ménages résidant dans une maison individuelle, la proportion de locataires n'est que de 12 %, tandis que la proportion de propriétaires s'élève à 79 %.

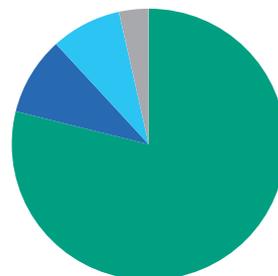
Parmi les ménages propriétaires de leur logement, plus de la moitié (53 %) résident dans une maison individuelle et 47 % dans un appartement.

3.2 Age et statut d'occupation

La part de ménages propriétaires de leur logement croît avec l'âge du ménage⁴. Elle atteint son pic entre 65 et 75 ans, classe d'âges dans laquelle 27 % des ménages sont propriétaires.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation de leur logement, en moyenne 2011-2013

En % Canton de Genève



- Locataire
- Propriétaire d'une maison individuelle
- Propriétaire d'un appartement
- Autre situation

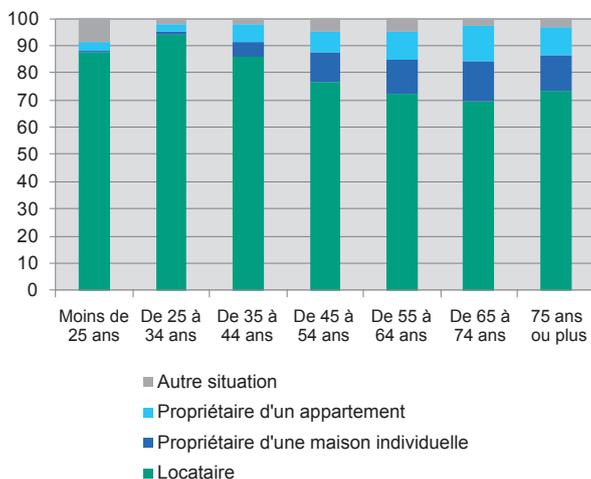
Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

Le lien entre la part de propriétaires et l'âge est dû, en grande partie, au fait que les ménages qui deviennent propriétaires le restent généralement. Le relevé structurel ne suivant pas les ménages dans le temps, les caractéristiques du ménage (âge, type, etc.) au moment de l'accession à la propriété ne sont pas connues et peuvent avoir changé depuis. Ainsi, un couple sans enfant âgé de 65 ans a pu devenir propriétaire à 40 ans alors qu'il avait deux enfants. De plus, les conditions d'accès à la propriété pouvant varier au cours du temps, toutes les classes d'âges ne profitent pas des mêmes occasions de devenir propriétaires.

Ceci implique également qu'il n'est pas possible de distinguer, dans la baisse observée du taux de propriétaire parmi les ménages âgés de plus de 75 ans, ce qui relève des dons de logement à ses futurs héritiers.

⁴ L'âge du ménage correspond à l'âge du partenaire le plus âgé pour les couples avec ou sans enfant et à l'âge de la personne la plus âgée du ménage pour les autres types de ménage.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation de leur logement, par classe d'âges, en moyenne 2011-2013
En %



Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

3.3 Type de ménage et statut d'occupation

De manière générale, la part de propriétaires parmi les couples sans enfant (26 %) est significativement plus élevée que dans tout autre type de ménage. Elle est de 24 % parmi les couples avec enfant(s) et de 10 % parmi les ménages d'une personne.

La différence entre les couples avec ou sans enfant est vraisemblablement liée à l'âge : les couples sans enfant sont, en moyenne, sensiblement plus âgés (60 ans) que les couples avec enfants (48 ans).

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DE LEUR LOGEMENT, PAR TYPE DE MÉNAGE, EN MOYENNE 2011-2013

T 06

RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Locataire		Propriétaire		Autre situation		Total
	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)	
Ménages d'une personne	87,4	± 0,6	10,4	± 0,5	2,2	± 0,3	100,0
Couples avec enfant(s)	71,5	± 0,6	23,8	± 0,6	4,7	± 0,3	100,0
Couples sans enfant	72,7	± 0,8	25,7	± 0,8	1,7	± 0,2	100,0
Pères et mères seuls avec enfant(s)	80,8	± 1,1	12,2	± 0,9	7,0	± 0,7	100,0
Ménages non familiaux de plusieurs personnes	77,9	± 3,5	9,8	± 2,4	12,3	± 2,9	100,0
Ménages multifamiliaux	60,3	± 5,1	24,6	± 4,4	15,1	± 3,7	100,0
Ensemble	78,9	± 0,4	17,6	± 0,3	3,5	± 0,2	100,0

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

3.4 Taille des logements selon le statut d'occupation

Les logements occupés par leur propriétaire sont sensiblement plus grands : on y compte en moyenne 4,8 pièces, contre 3,1 pièces pour ceux occupés par des locataires. Cet écart est en partie imputable à la plus grande part de maisons, en général plus grandes que les appartements, dans les logements en propriété que dans les logements en location. Cependant, même en se restreignant aux appartements, l'écart entre le nombre de pièces moyen des logements occupés en location (3,1 pièces) et en propriété (4,2 pièces) reste notable.

Les ménages propriétaires de l'appartement dans lequel ils vivent résident, en moyenne, dans des immeubles plus petits que les ménages locataires (13,8 logements contre 23,3). En termes de nombre d'étages, les immeubles dans lesquels résident les ménages propriétaires de leur appartement sont plus bas (5,7 étages) que ceux abritant des locataires (7,2 étages).

3.5 Niveau de formation et statut d'occupation

La part de ménages propriétaires varie sensiblement selon le niveau de formation : un quart des ménages avec un niveau de formation tertiaire – qui correspond à un diplôme de l'Université ou d'une Haute école spécialisée – sont propriétaires de leur logement, contre 7 % des ménages n'ayant effectué que la scolarité obligatoire.

Niveau de formation et revenu

Le revenu ne fait pas partie des caractéristiques observées dans le relevé structurel. Le niveau de formation est utilisé ici comme un moyen d'approcher le revenu d'un ménage.

Dans cette publication, le niveau de formation du ménage correspond au niveau de formation le plus élevé atteint par l'un de ses membres. Les trois niveaux de formation retenus :

Secondaire 1

Aucune formation achevée, école obligatoire, préapprentissage, formation générale (1 an)

Secondaire 2

Ecole de culture générale ou équivalent, formation professionnelle élémentaire ou initiale, maturité gymnasiale, maturité professionnelle ou spécialisée

Tertiaire

Formation professionnelle supérieure (2 ans), école professionnelle supérieure (3 ans), bachelor, master, licence, diplôme postgrade, doctorat

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE STATUT D'OCCUPATION DE LEUR LOGEMENT, PAR NIVEAU DE FORMATION ATTEINT LE PLUS ÉLEVÉ, EN MOYENNE 2011-2013

T 07

RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Locataire		Propriétaire		Autre situation		Total
	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)	
Secondaire I (scolarité oblig.)	90,7	± 0,7	6,8	± 0,6	2,5	± 0,4	100,0
Secondaire II (maturité, CFC)	82,4	± 0,6	14,4	± 0,5	3,2	± 0,3	100,0
Tertiaire (Univ., HES)	71,8	± 0,6	24,2	± 0,5	4,0	± 0,3	100,0
Ensemble	78,9	± 0,4	17,6	± 0,3	3,5	± 0,2	100,0

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

4. DENSITÉ D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La densité d'occupation d'un logement est mesurable en termes de nombre de personnes par mètre carré ou par pièce. Les données sur la surface des logements n'étant pas disponibles pour l'année 2011, seule la densité par pièce est analysée ici. Elle correspond à la moyenne du nombre de personnes par pièce habitable (sans la cuisine) des logements.

4.1 Densité d'occupation à Genève et en Suisse

En comparaison nationale, Genève est le canton dans lequel la densité d'occupation des logements est la plus élevée : 0,68 personne par pièce, devant les cantons de Vaud (0,66) et de Bâle-Ville (0,64). De l'autre côté de la distribution, le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures est celui où les habitants sont le moins serrés (0,55 personne par pièce). La moyenne nationale se situe quant à elle à 0,61.

Par rapport à 2000 (0,73 personnes par pièce), la densité d'occupation des logements se replie à Genève, notamment en raison de la construction de logements avec davantage de pièces.

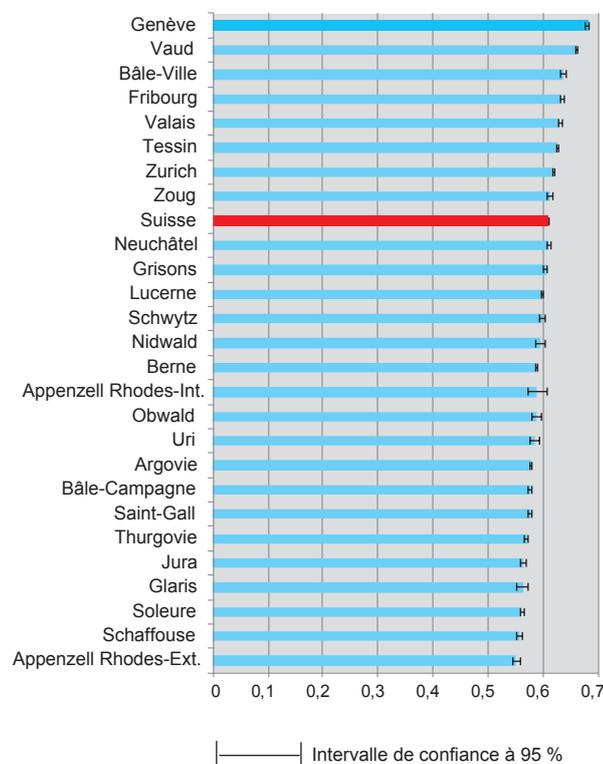
Liée à la taille des logements, la densité d'occupation est logiquement plus forte dans les appartements (0,70) que dans les maisons (0,58). Une distinction sensible s'observe aussi en termes de statut d'occupation : les ménages locataires vivent dans des logements avec une densité plus élevée (0,73 personne) que les propriétaires (0,57 personne).

Densité d'occupation par canton,
en moyenne 2011-2013

G 03

Personne par pièce du logement

Suisse

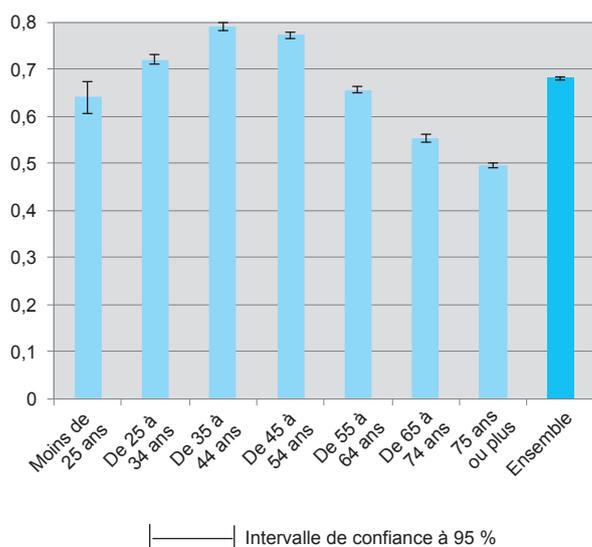


Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

Les couples avec enfant(s) sont les ménages dont les logements sont les plus densément occupés (0,95 personne par pièce), à l'exception des ménages multifamiliaux, qui forment une catégorie marginale. Les familles monoparentales sont quant à elles moins serrées dans leur logement (0,72 personne par pièce), ce qui s'explique en partie par le fait qu'il y a un adulte de moins que dans les couples.

La densité d'occupation varie également selon l'âge du ménage. Ainsi, certainement en lien avec l'arrivée d'enfants, la densité augmente jusqu'à la classe d'âges des 35 à 45 ans, puis baisse avec le départ progressif des enfants.

Densité d'occupation selon la classe d'âges du ménage, en moyenne 2011-2013
G 04
Personne par pièce du logement Canton de Genève

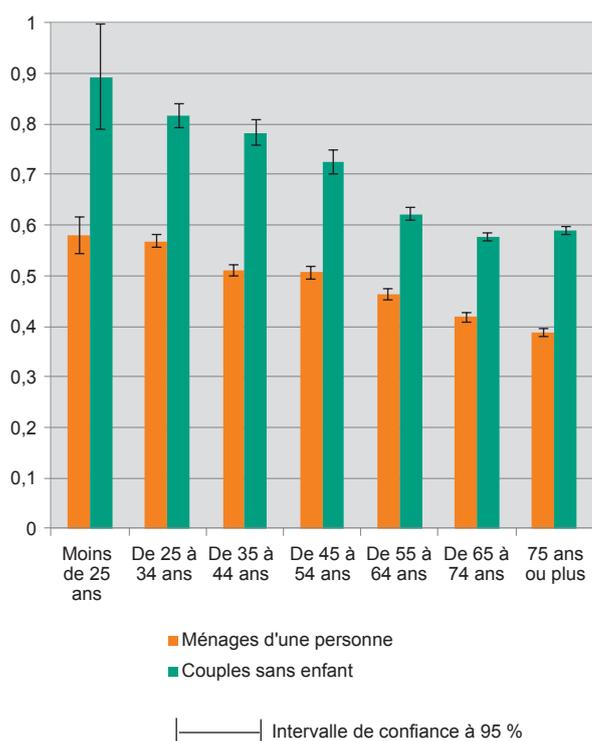


Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

L'évolution de la densité selon l'âge varie pour les différents types de ménage. Ainsi, pour les ménages d'une personne, on observe une diminution continue de la densité d'occupation avec l'âge. Le même constat peut être fait pour les couples sans enfant.

Rappelons que les données disponibles ne permettent pas de suivre l'évolution des ménages dans le temps, mais fournissent une « photographie » de la situation pour la période 2011-2013.

Densité d'occupation selon la classe d'âges et le type de ménage, en moyenne 2011-2013
G 05
Personne par pièce du logement Canton de Genève



Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

4.2 Densité d'occupation par commune

Même si l'on prend en compte les différences de structure en termes de logements et de types de ménage, la densité en ville de Genève est significativement plus élevée que dans les autres communes pour lesquelles des résultats sont disponibles. La seule exception est la commune de Thônex, pour laquelle la différence de densité avec Genève n'est pas statistiquement significative.

4.3 Facteurs de la densité d'occupation

Les effets des différents facteurs influant sur la densité d'occupation du logement peuvent être estimés simultanément à l'aide d'un modèle statistique. Grâce à ce type de modèle, il est possible d'isoler l'effet propre d'un facteur, comme le type de ménage ou le type d'habitation, de l'effet des autres facteurs. Ceci revient à comparer deux ménages partageant les mêmes caractéristiques, à l'exception du facteur dont on observe l'effet : on parle alors d'un effet « toutes choses égales par ailleurs ».

Les résultats de ce modèle sont synthétisés dans le tableau T 07 sous la forme de « + » ou de « - » pour chaque catégorie des facteurs pris en compte, à l'exception de la catégorie de référence. Lorsque la catégorie indique un « + », cela signifie que, par rapport à la catégorie de référence, elle a pour effet d'augmenter la densité d'occupation du logement, tous les autres facteurs restant égaux par ailleurs. A l'inverse, si un « - » est indiqué, cela signifie que la catégorie a pour effet de diminuer la densité d'occupation. Plus le nombre de « + » ou de « - » est grand, plus la différence de densité avec la catégorie de référence est marquée. Le symbole « +/- » indique que l'effet n'est pas statistiquement significatif.

Exemples :

- Type de ménage : les couples sans enfant vivent dans des logements où la densité d'occupation est beaucoup moins élevée que les couples avec enfant(s) qui leur sont identiques pour les autres caractéristiques.

- Type d'habitation : le logement d'un ménage résidant dans une maison a une densité un peu plus faible que celui d'un ménage identique, mais résidant dans un appartement.

Facteurs	Catégories	Influence
Type de ménage	Couples avec enfant(s)	référence
	Couples sans enfant	---
	Ménages d'une personne	---
	Pères et mères seuls avec enfant(s)	---
	Ménages non familiaux	--
	Ménages multifamiliaux	+++
Age du ménage	Moins de 25 ans	+
	De 25 à 34 ans	+
	De 35 à 44 ans	référence
	De 45 à 54 ans	-
	De 55 à 64 ans	-
	De 65 à 74 ans	-
	75 ans ou plus	--
Type d'habitation	Appartement	référence
	Maison	-
Statut d'occupation du logement	Locataire	référence
	Propriétaire	-
Commune de résidence	Genève	référence
	Bernex	-
	Carouge	-
	Chêne-Bougeries	-
	Chêne-Bourg	-
	Collonge-Bellerive	-
	Grand-Saconnex	-
	Lancy	-
	Meyrin	-
	Onex	-
	Plan-les-Ouates	-
	Thônex	+/-
	Vernier	-
	Versoix	-
Veyrier	-	
Autres communes du canton de Genève	-	
Niveau de formation	Tertiaire (Univ., HES)	référence
	Secondaire II (maturité, CFC)	+
	Secondaire I (scolarité oblig.)	+

Légende

<i>augmente fortement la densité du logement</i>	+++
	++
	+
<i>pas significativement différent de la catégorie de référence</i>	+/-
	-
	--
<i>diminue fortement la densité du logement</i>	---

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

5. DEGRÉ D'OCCUPATION DES LOGEMENTS : SOUS-OCCUPATION ET SUROCCUPATION

5.1 Méthodologie

Le degré d'occupation des logements permet d'apprécier le degré d'intimité dont disposent les occupants du logement en comparant le nombre de pièces « nécessaires », déterminé par une « norme » statistique, qui dépend de la composition du ménage, avec le nombre de pièces disponibles.

La « norme » statistique fixant le nombre de pièces théoriquement « nécessaires » ne prétend pas poser un cadre légal, sanitaire ou éthique à l'occupation des logements, mais permet d'avoir un point de référence pour l'analyse statistique.

Le degré d'occupation suit une échelle qui va de la sous-occupation à la suroccupation, en passant par une occupation « normale », c'est-à-dire correspondant à la norme statistique. La norme statistique est définie ainsi⁵ :

- une pièce de séjour pour le ménage,
- une pièce pour chaque couple,
- une pièce pour les célibataires de 19 ans ou plus (y compris les éventuels enfants du couple),
- pour les célibataires de moins de 19 ans, une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de 7 ans, sinon, une pièce par enfant.

Ci-dessous se trouvent quelques exemples d'application. La norme statistique est de :

- 4 pièces pour un couple ayant un garçon de 10 ans et une fille de 5 ans (1 séjour, 1 chambre pour les parents, 2 chambres pour les enfants) ;
- 2 pièces pour un couple sans enfant (1 séjour, 1 chambre pour le couple) ;
- 3 pièces pour un couple avec une fille et un garçon de 5 ans chacun (1 séjour, 1 chambre pour les parents, 1 chambre pour les deux enfants) ;
- 4 pièces pour une mère seule avec un garçon de 17 ans et une fille de 16 ans (1 séjour, 1 chambre pour la mère, 2 chambres pour les enfants).

L'occupation est « normale » si le nombre de pièces nécessaires est égal au nombre de pièces réellement disponibles. Un ménage vit dans un logement suroccupé si le nombre de pièces réellement disponibles est inférieur au nombre de pièces nécessaires. De la même manière, un ménage vit dans un logement sous-occupé si le nombre de pièces réellement disponibles est supérieur au nombre de pièces nécessaires.

Lorsque l'écart entre le nombre de pièces nécessaires et le nombre de pièces disponibles est de une pièce, la sous- ou la suroccupation est jugée « légère », lorsque l'écart est de deux pièces, elle est jugée « accentuée » et, pour les écarts de trois pièces ou plus, « très accentuée ».

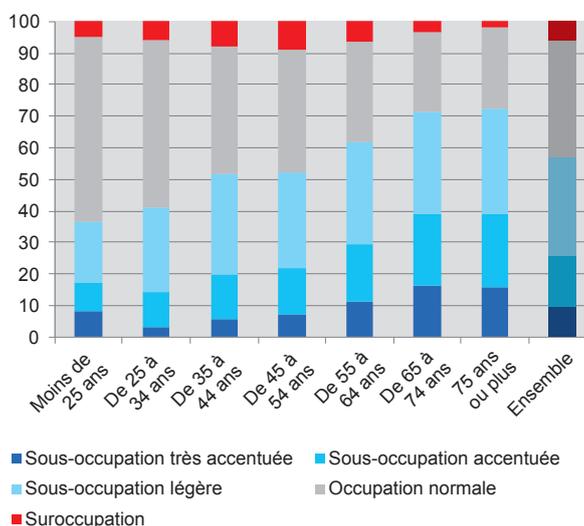
Selon cette définition, une personne seule habitant dans un logement d'une pièce habitable (c'est-à-dire soit un studio, soit un deux pièces « genevois ») serait considérée en suroccupation légère. Pour éviter cette définition très restrictive, on considère ici que les personnes seules vivant dans un logement d'une pièce vivent en « occupation normale ».

5.2 Suroccupation

Dans le canton de Genève, la majorité des ménages vit dans un logement sous-occupé (57 %) ou avec une occupation « normale » (37 %). Seuls 6 % des ménages vivent dans un logement suroccupé.

En comparaison avec les autres cantons, Genève a la part de ménages vivant dans un logement suroccupé la plus élevée, devant Vaud et Bâle-Ville (5 % chacun), la moyenne suisse se situant à 3 %. A l'opposé, la sous-occupation est nettement inférieure à la moyenne suisse (72 % de logements sous-occupés, contre 57 % à Genève). Seul le canton de Bâle-Ville affiche une part de logements sous-occupés au-dessous de celle de Genève (56 %).

Répartition des ménages selon le degré d'occupation du logement, par classe d'âges, en moyenne 2011-2013
En %



Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

Les ménages vivant dans un logement suroccupé se trouvent essentiellement dans une situation de suroccupation légère (une pièce de moins par rapport à la norme). La part de ménages vivant dans un logement

⁵ Il s'agit de la norme utilisée notamment par l'Institut national de statistique et d'études économiques (Insee) français.

à la suroccupation très accentuée (trois pièces ou plus au-dessous de la norme) est quant à elle tout à fait marginale (0,1 % des ménages).

La suroccupation est plus fréquente parmi les ménages âgés de 45 à 55 ans (9 % des ménages de cette classe d'âges), tandis qu'elle devient franchement rare parmi ceux âgés de plus de 65 ans.

Les couples avec enfant(s) vivent dans 11 % des cas en situation de suroccupation et les familles monoparentales dans plus de 18 % des cas. En revanche, seuls 3 % des couples sans enfant sont dans cette situation.

La suroccupation est également plus fréquente en ville de Genève, où elle concerne 7,6 % des ménages, que dans les autres communes du canton. De manière générale, c'est dans les communes les plus urbaines et peuplées que la part de ménages en suroccupation est la plus élevée (6,8 % à Vernier, 6,6 % à Thônex, 6,0 % à Meyrin, 6,2 % à Chêne-Bourg et 5,9 % à Carouge).

5.3 Sous-occupation.

La sous-occupation progresse de manière presque continue avec l'âge du ménage, avant de se stabiliser à partir de 65 ans à une proportion supérieure à 70 %.

Les ménages propriétaires de leur logement sont dans l'immense majorité (87 % d'entre eux) en situation de sous-occupation de leur logement : 33 % des ménages propriétaires vivent dans un logement qui dépasse de trois pièces ou plus le nombre de pièces nécessaires pour une occupation normale, 29 % dans un logement avec deux pièces de plus que la norme et 25 % dans un logement avec une pièce de plus.

La sous-occupation parmi les propriétaires est plus marquée parmi ceux occupant une maison individuelle : 92 % de ces ménages ont davantage de pièces que la norme, contre 82 % parmi ceux vivant dans un appartement.

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ D'OCCUPATION DU LOGEMENT, PAR TYPE DE MÉNAGE, EN MOYENNE 2011-2013

T 09

RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Sous-occupation		Occupation normale		Suroccupation		Total Répartition (en %)
	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)	Répartition (en %)	± (en point de %)	
Ménages d'une personne	48,4	± 0,9	51,6	± 0,9	///	///	100,0
Couples avec enfant(s)	58,4	± 0,7	30,6	± 0,7	11,0	± 0,5	100,0
Couples sans enfant	81,8	± 0,7	14,8	± 0,7	3,4	± 0,4	100,0
Pères et mères seuls avec enfant(s)	42,5	± 1,5	39,4	± 1,5	18,1	± 1,2	100,0
Ménages non familiaux de plusieurs personnes	32,6	± 4,0	34,2	± 4,2	33,2	± 4,2	100,0
Ménages multifamiliaux	22,9	± 4,2	29,9	± 5,0	47,2	± 5,3	100,0
Ensemble	57,2	± 0,5	36,6	± 0,5	6,2	± 0,2	100,0

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE DEGRÉ D'OCCUPATION DU LOGEMENT, PAR STATUT D'OCCUPATION, EN MOYENNE 2011-2013

T 10

RÉPARTITION ET INTERVALLE DE CONFIANCE À 95 %

CANTON DE GENÈVE

	Locataire		Propriétaire de maison		Propriétaire		Ensemble	
	(en %)	± (en point de %)	(en %)	± (en point de %)	(en %)	± (en point de %)	(en %)	± (en point de %)
Sous-occupation très accentuée	4,1	± 0,2	44,5	± 1,3	19,4	± 1,2	9,6	± 0,3
Sous-occupation accentuée	14,0	± 0,4	29,0	± 1,2	28,4	± 1,4	16,6	± 0,3
Sous-occupation légère	32,5	± 0,5	18,2	± 1,0	33,9	± 1,5	31,0	± 0,4
Occupation « normale »	42,5	± 0,5	7,0	± 0,7	15,8	± 1,1	36,6	± 0,5
Suroccupation légère	5,8	± 0,2	1,2	± 0,3	1,9	± 0,4	5,1	± 0,2
Suroccupation accentuée	1,0	± 0,1	[0,1]	± 0,1	[0,4]	± 0,2	0,9	± 0,1
Suroccupation très accentuée	[0,1]	± 0,0	[0,1]	± 0,1	[0,1]	± 0,1	0,1	± 0,0
Total	100,0	-	100,0	-	100,0	-	100,0	-

Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

6. LOYERS

Le loyer issu du relevé structurel correspond au loyer mensuel déclaré par la personne interrogée, net des charges (chauffage, eau chaude, etc.) et du loyer des éventuels garages ou places de stationnement.

Le nombre de ménages locataires d'une maison est trop faible pour en tirer des résultats statistiquement fiables ; la distinction entre locataires d'appartement et de maison individuelle n'est donc pas faite.

La statistique des loyers produite et diffusée par l'OCS-TAT donne des informations précises sur le niveau des loyers du canton de Genève, mais ne permet pas, contrairement au relevé structurel, de connaître les caractéristiques des ménages. L'accent est ainsi mis ici sur l'influence du type, de l'âge et du niveau de formation du ménage sur le montant du loyer du logement. A l'aide d'un modèle statistique, il est possible d'isoler les effets des caractéristiques du ménage des effets du nombre de pièces, de la localisation du logement et de l'époque de construction du bâtiment dans lequel il se trouve. L'effet de ces trois dernières étant bien connu grâce à la statistique des loyers, ils ne sont pas commentés ici, mais les paramètres qui y sont associés figurent dans le tableau 11.

6.1 Facteurs significatifs du montant des loyers

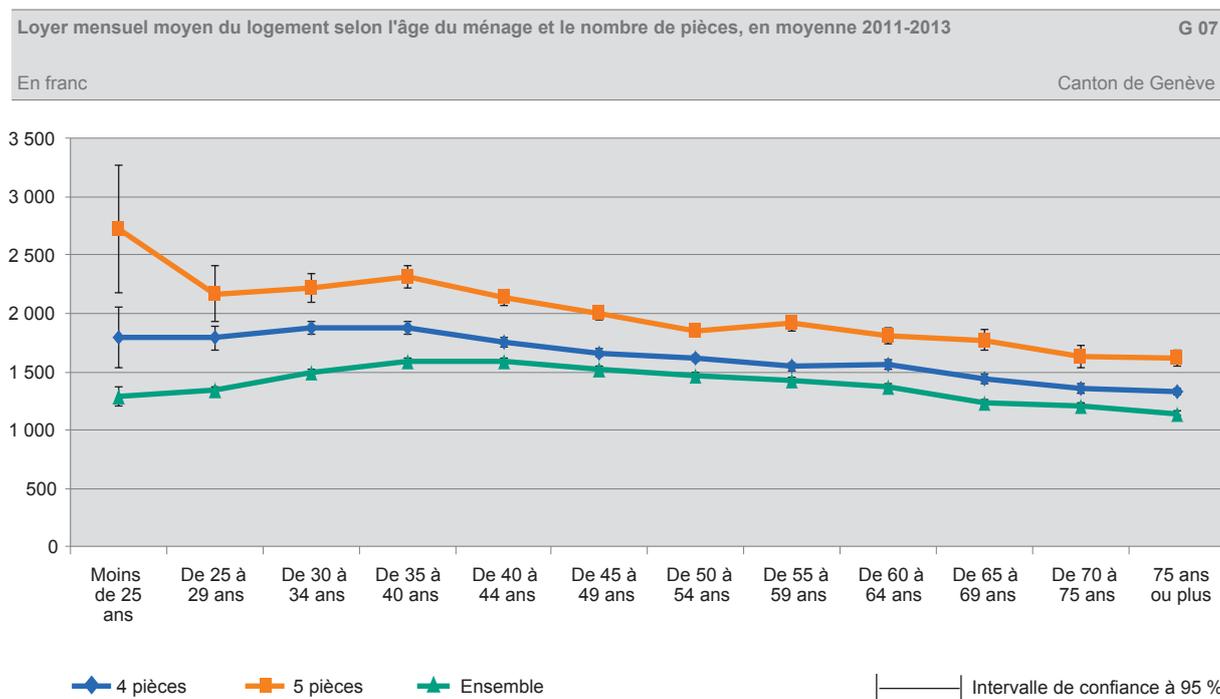
Le loyer moyen tend à baisser avec l'âge du ménage. Par exemple, pour les ménages âgés de 75 ans ou plus, il est en moyenne de 1 143 francs par mois, alors qu'il

atteint 1 593 francs par mois pour les ménages âgés de 40 à 44 ans, soit 39 % de plus. Cet écart est présent également à taille d'appartement équivalente : tant pour un logement de quatre pièces que pour un logement de cinq pièces, le loyer payé par un ménage de 40 à 44 ans est de 32 % plus élevé que celui payé par un ménage de 75 ans ou plus.

L'importance de l'effet de l'âge du ménage sur le montant du loyer est confirmée par le modèle présenté dans le tableau 11 : pour un logement identique en termes de nombre de pièces, de localisation et d'année de construction du bâtiment, le montant du loyer est moins élevé pour les ménages âgés que pour les ménages jeunes. Cela s'explique notamment par le lien entre la durée du bail (qui est inconnue) et l'âge.

Le niveau de formation est utilisé ici comme un moyen d'approcher le revenu d'un ménage. Pour mémoire, le niveau de formation d'un ménage correspond au niveau de formation le plus élevé atteint par l'un de ses membres.

Le loyer moyen d'un ménage baisse significativement avec son niveau de formation : ainsi, le loyer d'un ménage dont le niveau de formation le plus haut est de degré secondaire 2 (maturité, CFC) est inférieur de 12 % à celui d'un ménage avec un niveau de formation de degré tertiaire (Université, HES), toutes choses égales par ailleurs. Plus encore, le loyer d'un ménage avec un niveau de formation de degré secondaire 1 (scolarité obligatoire) est quant à lui inférieur de 16 % à celui d'un ménage universitaire.



Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

Etant donné le lien existant entre le niveau de formation et le revenu, ces écarts peuvent être assimilés à la différence du budget du ménage disponible pour le logement, les ménages aisés choisissant des logements plus confortables, et donc plus chers.

Dans le modèle, le type de ménage a un effet relativement faible, toutes choses égales par ailleurs. En effet, la différence de loyer entre les types de ménage est en grande partie expliquée par les différences d'âge et de nombre de pièces nécessaires.

Le modèle statistique présenté dans le tableau T 11 permet d'estimer le loyer moyen pour un profil de ménage et de logement. Le profil de référence est un couple avec enfant(s), dont le plus âgé des partenaires a entre 35 et 45 ans, dont la personne la mieux formée du ménage a un diplôme universitaire. Ce ménage vit en ville de Genève dans un logement de trois pièces habitables situé dans un bâtiment construit entre 1971 et 1980. Ce ménage de référence paie un loyer de 1 543 francs par mois.

Les pourcentages se trouvant dans la colonne « Influence » indiquent l'écart existant entre le loyer du profil de référence et le loyer d'un profil pour lequel une caractéristique change. Ainsi, un ménage en tout point identique à celui de référence mais avec un niveau de formation secondaire 1 (scolarité obligatoire) paie en moyenne un loyer inférieur de 16,0 % à celui du ménage de référence, soit 1 296 francs par mois.

Si ce ménage avec un degré de formation secondaire 1 habite dans un quatre pièces au lieu d'un trois pièces, son loyer se majore de 18,2 % : il paiera finalement en moyenne 1 532 francs par mois.

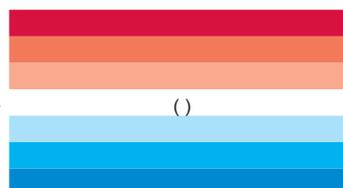
Facteurs	Catégories	Influence en % par rapport à la catégorie de référence
Loyer du profil de référence : 1 543.-		
Type de ménage	Couples avec enfant(s)	référence
	Couples sans enfant	2,0
	Ménages d'une personne	1,4
	Pères et mères seuls avec enfant(s)	- 1,6
	Ménages non familiaux	()
	Ménages multifamiliaux	- 3,9
Age du ménage	Moins de 25 ans	()
	De 25 à 34 ans	3,6
	De 35 à 44 ans	référence
	De 45 à 54 ans	- 6,0
	De 55 à 64 ans	- 10,0
	De 65 à 74 ans	- 18,2
	75 ans ou plus	- 20,1
Commune de résidence	Genève	référence
	Bernex	()
	Carouge	- 5,7
	Chêne-Bougeries	()
	Chêne-Bourg	()
	Collonge-Bellerive	8,9
	Grand-Saconnex	- 3,2
	Lancy	- 2,8
	Meyrin	- 2,7
	Onex	- 7,1
	Plan-les-Ouates	- 3,0
	Thônex	- 6,9
	Vernier	- 6,2
	Versoix	- 3,8
	Veyrier	6,8
Autres communes du canton de Genève		3,9
Niveau de formation	Tertiaire (Univ., HES)	référence
	Secondaire II (maturité, CFC)	- 12,3
	Secondaire I (scolarité oblig.)	- 16,0
Nombre de pièces habitables du logement	1	- 40,4
	2	- 20,0
	3	référence
	4	18,2
	5	38,9
	6	87,4
	7 ou plus	224,6
Année de construction du bâtiment	Avant 1945	()
	De 1946 à 1960	- 8,5
	De 1961 à 1970	- 8,6
	De 1971 à 1980	référence
	De 1981 à 1990	7,4
	De 1991 à 2000	4,9
	Après 2000	8,1

Légende

augmente fortement le loyer du logement

pas significativement différent de la catégorie de référence

diminue fortement le loyer du logement



Source : OFS/OCSTAT - Relevé structurel

COLLECTION : **ANALYSES**

SÉRIE : **COMMUNICATIONS STATISTIQUES**

NUMÉROS PARUS

- 2007 32 Enquête internationale sur la littératie et les compétences des adultes (ALL), 2003
Principaux résultats pour le canton de Genève
- 33 Les revenus à Genève en 2003
Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire
- 34 Les salaires en Suisse et dans les cantons, de 1994 à 2004
Analyse comparative de leurs déterminants
- 2008 35 Vingt ans de développement économique dans le canton de Genève
- 36 Un portrait des communes du canton et des quartiers de la ville de Genève
Logements, ménages et revenus
- 37 Mariages et divorces
Evolution selon quelques déterminants socio-démographiques
- 2011 38 Les Genevois et leur santé
Enquête suisse sur la santé 2007
- 39 Projections démographiques pour le canton de Genève
Population résidante de 2010 à 2040
- 40 Salaires et main-d'œuvre étrangère dans le canton de Genève de 2000 à 2008
Résultats des enquêtes sur la structure des salaires 2000 à 2008
- 41 Statistique suisse de l'aide sociale
Résultats pour le canton de Genève en 2009
- 2012 42 La précarité à Genève dans une optique territoriale
- 43 Structure de l'emploi et salaires dans le secteur public à Genève
Résultats de l'enquête sur la structure des salaires (LSE) 2010
- 44 La culture à Genève : éléments statistiques
- 45 Les Genevois et le travail
Résultats de l'enquête suisse sur la population active (ESPA) 2000 - 2009
- 2013 46 La construction dans le canton de Genève
50 ans d'observation statistique
- 47 Mixité sociale et niveau de revenus dans le canton de Genève
- 2014 48 Les ménages dans le canton de Genève
Résultats du relevé structurel 2011
- 49 Revenu et fortune à l'âge de la retraite
Données fiscales sur les personnes physiques imposées au barème ordinaire 2010
- 2015 50 Les Genevois et leur santé
Enquête suisse sur la santé (ESS), résultats comparés 1992 - 2012

PUBLICATIONS DE L'OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE

COLLECTION DONNÉES GÉNÉRALES

Annuaire statistique

Recueil détaillé des principales statistiques annuelles concernant le canton de Genève dans son ensemble, ainsi que les communes. L'annuaire couvre les 21 domaines de la statistique publique cantonale. Ouvrage de référence paraissant en novembre.

Mémento statistique

Synthèse de données essentielles sur le canton et les communes. Brochure annuelle gratuite, paraissant en juin, éditée avec le soutien de la Banque cantonale de Genève (BCGE).

Bulletin statistique mensuel

Bulletin mensuel de 15 pages, diffusé en collaboration avec la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG). Choix des principales statistiques disponibles à une fréquence infra-annuelle. Disponible en format numérique seulement.

COLLECTION ANALYSES

Coup d'œil

Quatre pages d'informations synthétiques et rapides destinées au grand public; éclairage statistique sur des questions d'intérêt général.

Communications statistiques

Série consacrée à la diffusion, vers un large public, de résultats statistiques marquants, l'accent étant mis sur le commentaire.

Etudes et documents

Série consacrée à la présentation des divers types d'études réalisées par l'OCSTAT : analyses périodiques ou ponctuelles, documents de référence, méthodologie.

Reflets conjoncturels

Cahier trimestriel, complété d'un supplément annuel, présentant une analyse commentée de la conjoncture économique pour le canton de Genève. Disponible en format numérique seulement.

INFORMATIONS STATISTIQUES

Résultats de statistiques ou d'enquêtes, mis en perspective par un commentaire concis, des graphiques et des tableaux de synthèse. Disponible en format numérique seulement.

OBSERVATOIRE STATISTIQUE TRANSFRONTALIER

Synthèse annuelle et fiches thématiques.

COMMUNIQUÉS DE PRESSE

L'OCSTAT diffuse annuellement une trentaine de communiqués de presse (diffusion de résultats, annonce de publications).

SITE INTERNET

Ces publications sont téléchargeables gratuitement sur le site Internet de l'OCSTAT : <http://www.ge.ch/statistique>