



Construction de logements



Le logement s'inscrit dans des contextes très différents, modelés, entre autres facteurs, par l'espace à disposition, le cadre économique, la structure de la propriété immobilière. Ici, les résidences secondaires sont nombreuses; là, les maisons individuelles sont rares; ailleurs, la location est le mode d'occupation de loin le plus répandu; etc. Le logement est une préoccupation importante et partagée par tous, de part et d'autre de la frontière. En Suisse, par exemple, le droit à un logement approprié est inscrit dans la Constitution fédérale.

Au total, au début 1999, il existait dans l'ensemble géographique considéré 1 119 400 logements pour 2 158 000 habitants. Un peu moins d'un tiers est construit en Haute-Savoie, presque autant dans le canton de Vaud, un cinquième dans l'Ain et près d'un autre cinquième dans le canton de Genève.

Dans ces territoires où les accroissements de population résultent de forts apports migratoires, l'équilibre population-logement est un exercice difficile. La construction de logements requiert des délais tandis que, du côté de la demande, il existe des besoins dont l'intensité peut varier rapidement au gré de la conjoncture.

Entre 1990 et 1999, 135 500 logements ont été construits dans l'ensemble des quatre territoires considérés, soit 12 % des logements existants en 1999. D'un territoire à l'autre, on observe des différences sensibles. Le rythme de construction est plus faible en Suisse qu'en France.

Construction de logements - chiffres clefs

	Ain	Haute-Savoie	Genève	Vaud	Ensemble
Logements existants au début 1999	230 972	371 612	201 867	314 963	1 119 414
- dont résidences secondaires, en %	7,1	25,7
Part dans l'ensemble territorial considéré, en %	20,6	33,2	18,0	28,1	100,0
Part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements, en %	56,5	30,4	9,7
Densité des logements au km², au début 1999	40	85	823	112	85
Construction de logements 1990-1999	31 423	58 911	17 935	27 191	135 460
- dont maisons individuelles, en %	69,6	45,0	11,5	19,1	41,1
Part des logements construits depuis 1990 parmi les logements existants, en %	13,6	15,9	8,9	8,6	12,1
Variation nette des logements 1990-1999	27 076	55 094	17 586	30 470	130 226
- soit une augmentation, en %, de	13,3	17,4	9,5	10,7	13,1
- soit un taux d'accroissement annuel moyen, en %, de	1,4	1,8	1,0	1,1	1,3
Nombre moyen d'occupants par logement au début 1999	2,53	1,70	2,00	1,93	1,93

Ain

En moyenne, 3 500 logements construits chaque année entre 1990 et 1999

Au début 1999, le nombre de logements du département s'élève à 230 972. En comparaison de la région Rhône-Alpes et plus encore de la Haute-Savoie, la part des résidences secondaires est plutôt restreinte (7 % des logements de l'Ain). Parmi les résidences principales, où les ménages vivent la plus grande partie de l'année, les deux tiers sont des maisons individuelles et 58 % sont occupées par leur propriétaire. Les grands logements sont relativement nombreux : on compte au moins cinq pièces dans plus du tiers des résidences principales.

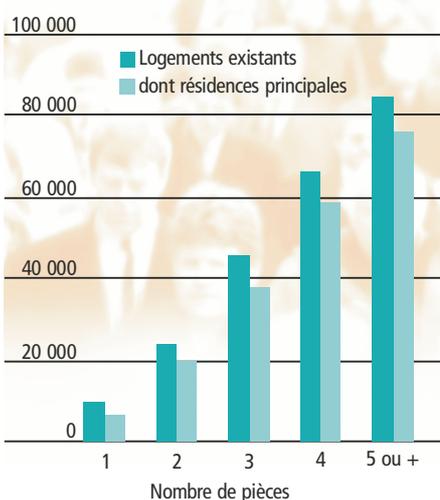
Les logements construits entre 1990 et 1999, soit 31 423, représentent 14 % des logements existants en 1999, contre 12 % en Rhône-Alpes. Le rythme de construction y a été relativement soutenu. Il s'agit, pour l'essentiel, de résidences principales (91 %). Parmi elles, on compte 20 261 maisons individuelles et 8 436 logements collectifs, soit une proportion respective d'à peu près 70 % et 30 %. Les logements de quatre pièces ou plus en constituent 70 %.

En tenant compte des démolitions et des transformations, le parc de logements de l'Ain a finalement augmenté de 27 076 unités entre 1990 et 1999. Cela représente un taux d'accroissement annuel moyen de 1,4 %. Dans le même laps de temps, ce taux atteint 1,2 % pour l'ensemble de la région Rhône-Alpes et 1,0 % pour la France entière. Le nombre des résidences principales, dont le taux d'accroissement annuel moyen atteint 1,7 %, a augmenté plus rapidement que l'ensemble des logements. Les logements individuels ont crû également plus fortement que les logements collectifs. Leur taux d'accroissement annuel moyen respectif s'élève à 1,8 % et 1,5 %.

Dans les résidences principales, 2,5 personnes par logement

Ce ratio oscille selon le type de logement : dans les maisons individuelles occupées par des ménages en principe plus grands, il atteint 2,72; dans les logements collectifs, 2,15. Moins grossier comme indicateur, le nombre d'occupants par pièce. Dans l'Ain, on compte, toujours en moyenne, moins d'une personne par pièce pour l'ensemble des résidences principales. Les petits logements sont plus occupés (1,13 habitant par pièce) et, plus la taille des logements augmente, moins ils le sont (0,68 habitant pour les deux pièces et 0,61 pour les cinq pièces).

Logements et nombre de pièces dans l'Ain, au début 1999



Construction de résidences principales dans l'Ain, 1990-1999

	Logements construits	soit en % des résidences 1999	Taux d'accroissement annuel moyen en %
Ensemble du département	28 697	14,4	1,7
dont canton de			
Ferney-Voltaire	2 575	21,8	2,3
Gex	1 855	20,0	2,3
Collonge	693	20,7	2,1
Bellegarde-sur-Valserine	745	12,4	1,1

Les logements vacants se sont accrus d'un millier entre 1990 et 1999. Toutefois, leur part dans l'ensemble des logements a diminué par rapport à 1990 (6,2 %). Rappelons que, à la différence de la Suisse, les motifs de l'inoccupation sont multiples: logements à louer ou à vendre, réservés par leur propriétaire, sans affectation définie ou encore destinés à disparaître. Généralement, une demande plus forte de logement dans les zones urbaines tend à y réduire le taux d'inoccupation : dans les communes urbaines de l'Ain, il atteint 5,8 %, contre 6,0 % dans les communes rurales.

En 1999, on a dénombré 35 157 logements sociaux dans l'Ain, 15% de l'ensemble des logements. Ils se répartissent dans 277 communes, soit les deux tiers de toutes les communes du département. Presque le tiers d'entre eux se trouve dans les deux plus grandes villes (Bourg-en-Bresse et Oyonnax). Depuis 1990, on a construit 6 104 logements HLM dans l'Ain soit, en moyenne par an, 678 unités et presque 20 % des logements construits.

Un taux de vacance global de 5,9% en 1999

Le logement social

Part des maisons individuelles dans les résidences principales, en %, dans l'Ain, en 1999

Ensemble du département	65,5
dont canton de	
Gex	76,6
Ferney-Voltaire	51,5
Collonge	42,9
Bellegarde-sur-Valserine	42,4

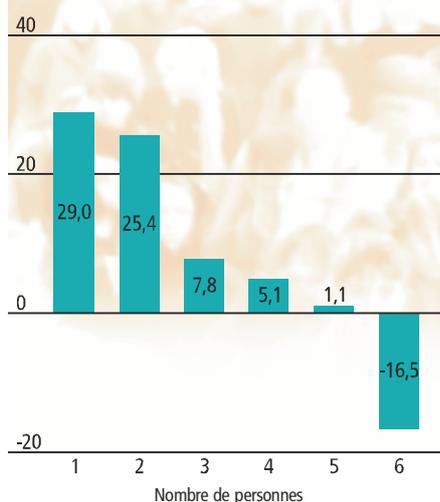
Part des résidences secondaires dans l'ensemble des logements, en %, dans l'Ain, en 1999

Ensemble du département	7,1
dont canton de	
Gex	14,9
Collonges	11,7
Bellegarde-sur-Valserine	7,1
Ferney-Voltaire	5,7

Taux de vacance des logements, en %, dans l'Ain

	1990	1999
Ensemble du département	6,2	5,9
dont canton de		
Bellegarde-sur-Valserine	6,7	9,0
Collonge	5,7	7,0
Gex	4,1	5,7
Ferney-Voltaire	3,5	4,8

Variation 1990-1999 des ménages selon le nombre de personnes, en %, dans l'Ain



Haute-Savoie

Au début 1999, le nombre de logements du département s'élève à 371 612. Activité touristique oblige, un peu plus d'un quart des logements sont des résidences secondaires. Parmi les seules résidences dites principales du département, où les ménages vivent la plus grande partie de l'année, les maisons individuelles représentent 45 %. Par ailleurs, 55% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et, parmi elles, les logements de moins de quatre pièces représentent 43 %.

En moyenne, 6 122 logements construits chaque année entre 1990 et 1999

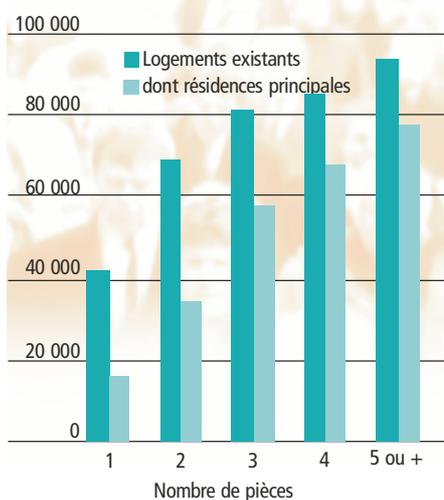
Les 58 911 logements construits depuis 1990 représentent 16 % de tous les logements existants, contre seulement 12 % en Rhône-Alpes et 10 % pour l'ensemble de la France. Comparativement à la région Rhône-Alpes, le département de la Haute-Savoie connaît un rythme de construction de logements particulièrement soutenu. De ces logements construits, les résidences principales représentent les trois quarts. En moyenne, 4 904 ont été construites par an, depuis 1990. Parmi les résidences principales nouvelles, on compte 21 639 maisons individuelles et 22 770 logements collectifs, soit un partage presque égal. Les logements de moins de quatre pièces représentent 45 %.

En décompte final, entre 1990 et 1999, 55 094 logements supplémentaires ont été mis à disposition, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 1,8 %. Le nombre des résidences principales a augmenté plus rapidement que l'ensemble des logements. Leur taux d'accroissement annuel moyen a atteint 2,0 % entre 1990 et 1999. En comparaison, il s'élève à 1,4 % en région Rhône-Alpes. Le nombre des logements individuels croît plus fortement que les logements collectifs. Leur taux d'accroissement annuel moyen s'élève respectivement à 2,3 % et 2,0 %.

Dans les résidences principales, 2,45 personnes par logement, comme pour Rhône-Alpes

Ce ratio varie selon le type de logement. Il atteint 2,8 dans les maisons individuelles et 2,2 dans les logements collectifs. Quant au nombre d'occupants par pièce, il reste, comme pour l'Ain, inférieur à 1, et les petits logements sont un peu plus occupés (1,2 pour les une pièce, 0,6 pour les cinq pièces).

Logements et nombre de pièces en Haute-Savoie, au début 1999



Taux de vacance des logements supérieur à 5%, en Haute-Savoie

	1990	1999
Ensemble du département	5,0	5,1
dont canton de		
Annemasse-Sud	7,4	9,6
Annemasse (commune)	6,0	9,4
Saint-Julien-en-Genevois	6,8	8,2
Thonon-les-Bains (commune)	4,9	8,0
Evian-les-Bains	6,1	7,4
Seyssel	7,4	7,2
Annemasse-Nord	5,1	6,2
Douvaine	5,6	5,9
La Roche-sur-Foron	5,2	5,7
Bonneville	4,8	5,4

Cantons de Haute-Savoie où les maisons individuelles représentent plus de 60 % des résidences principales, en 1999

Ensemble du département	44,5
dont canton de	
Thonon-les-Bains-Est	87,2
Frangy	86,0
Seyssel	82,5
Thorens-Glières	81,8
Thonon-les-Bains-Ouest	80,9
Cruseilles	76,5
Reignier	75,6
Douvaine	72,6
Boège	68,9
Saint-Jeoire	62,7

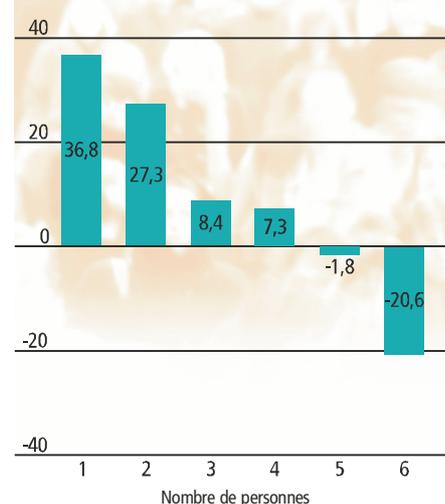
On a dénombré 19 000 logements inoccupés en 1999, soit 3 000 de plus qu'en 1990. Toutefois, leur part dans l'ensemble des logements ne change guère (5,0% en 1990). Ce taux d'inoccupation est nettement plus faible dans les communes rurales (3,9 %) que dans les communes urbaines (5,6 %).

Un taux d'inoccupation global de 5,1 % en 1999

En 1999, on a dénombré 32 436 logements HLM, soit 9 % de tous les logements existants et 13 % des résidences principales. Ils se répartissent dans 205 communes, c'est-à-dire 70 % des communes de Haute-Savoie. Annecy, Annemasse et Thonon en regroupent 30 %. Depuis 1990, on a construit 8 004 logements HLM dans le département, soit 889 en moyenne par an et 14 % de tous les logements construits.

Le logement social

Variation 1990-1999 des ménages selon le nombre de personnes, en %, en Haute-Savoie



Construction de résidences principales en Haute-Savoie, 1990-1999

	Logements construits	soit en % des résidences 1999	Taux d'accroissement annuel moyen
Ensemble du département	44 139	17,4	2,0
dont canton de			
Cruseilles	788	25,0	3,1
Thorens-Glières	772	23,0	3,1
La Roche-sur-Foron	1 648	22,6	3,1
Thonon-les-Bains-Ouest	1 152	22,4	3,0
Saint-Jeoire	684	18,7	2,8
Reignier	1 214	22,7	2,8
Saint-Julien-en-Genevois	2 759	25,1	2,8
Boège	349	16,8	2,6
Douvaine	1 642	21,1	2,6
Bonneville	2 062	18,8	2,4
Seyssel	351	18,0	2,3
Frangy	464	19,7	2,0
Thonon-les-Bains-Est	392	17,4	1,8
Evian-les-Bains	1 603	9,8	1,7
Annemasse-Sud	1 327	14,9	1,3
Annemasse-Nord	1 340	14,5	1,3
Thonon-les-Bains (commune)	1 691	11,1	1,2
Annemasse (commune)	1 443	10,3	0,7

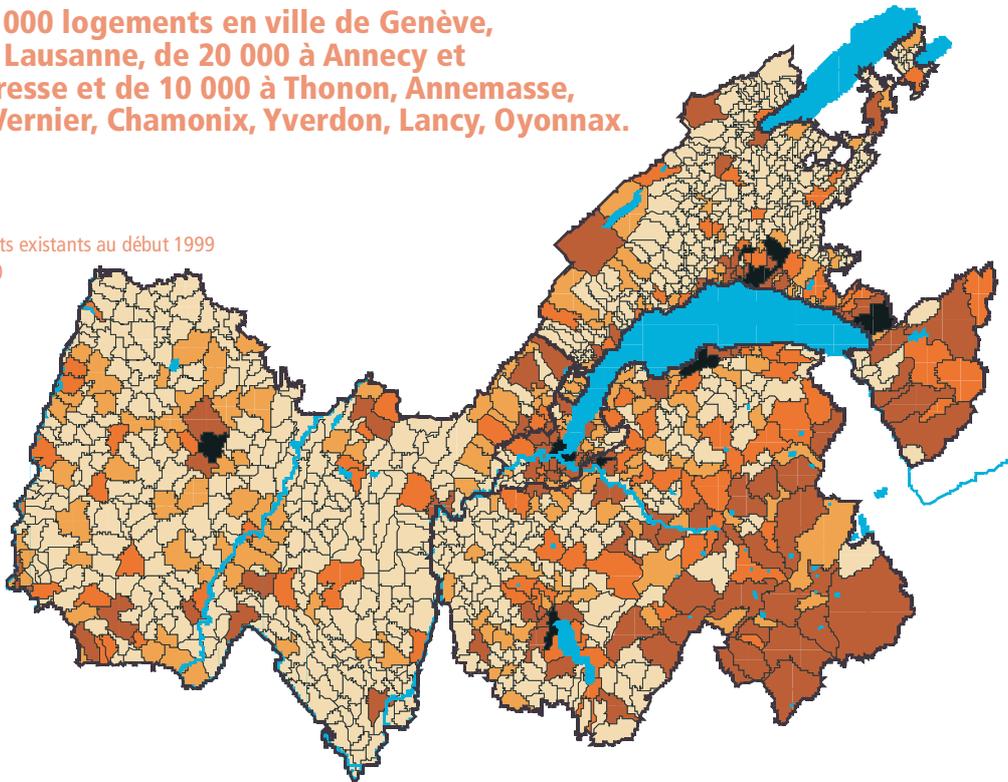
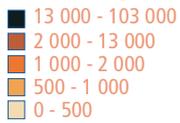
Cantons de Haute-Savoie où les résidences secondaires représentent plus de 25 % des logements, en 1999

Ensemble du département	25,6
dont canton de	
Boège	42,3
Thonon-les-Bains-Est	31,7
Evian-les-Bains	30,2
Saint-Jeoire	27,8



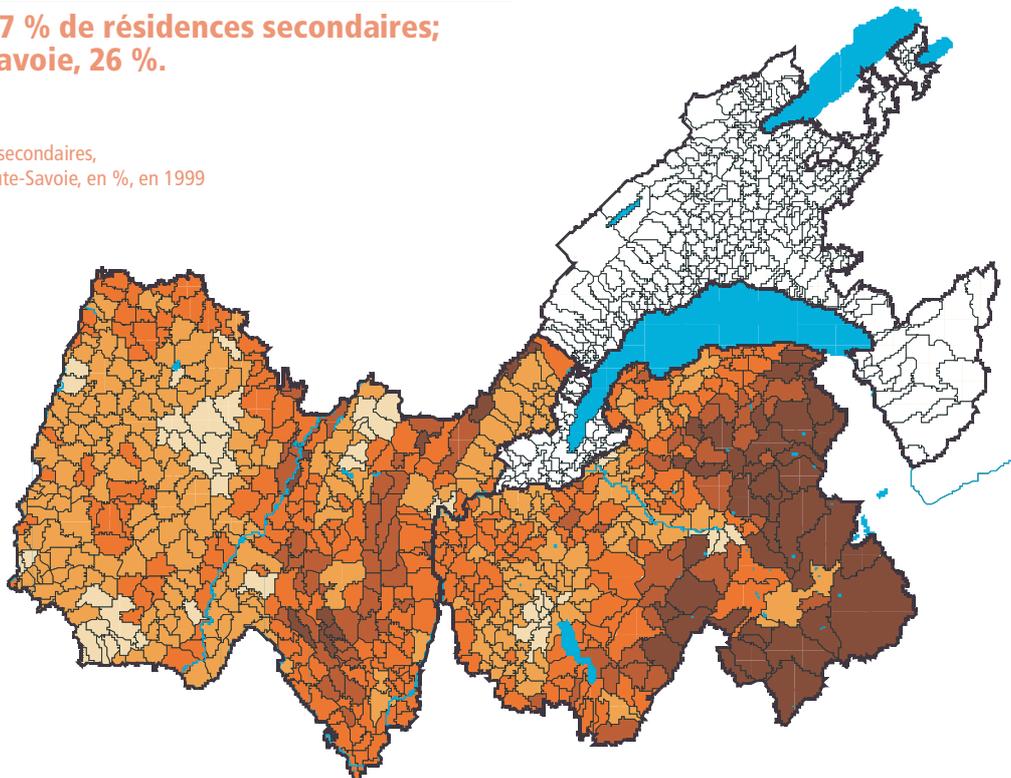
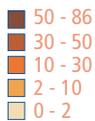
**Plus de 100 000 logements en ville de Genève,
de 60 000 à Lausanne, de 20 000 à Annecy et
Bourg-en-Bresse et de 10 000 à Thonon, Annemasse,
Montreux, Vernier, Chamonix, Yverdon, Lancy, Oyonnax.**

Nombre de logements existants au début 1999



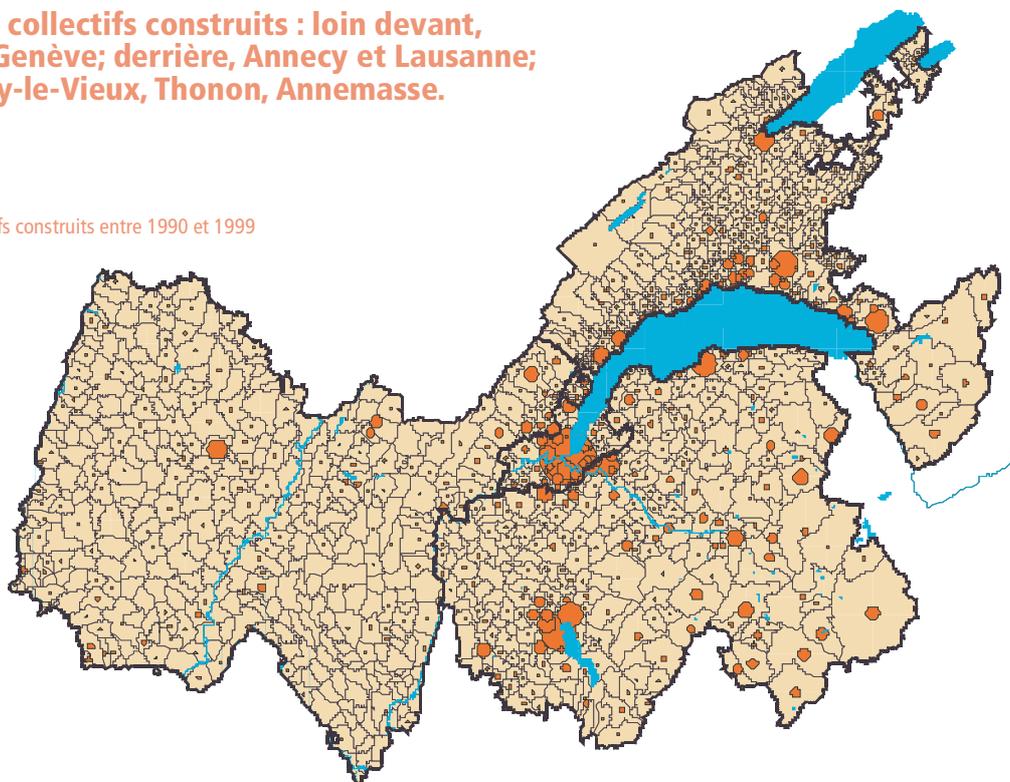
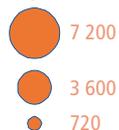
**Dans l'Ain, 7 % de résidences secondaires;
en Haute-Savoie, 26 %.**

Part des résidences secondaires,
dans l'Ain et en Haute-Savoie, en %, en 1999



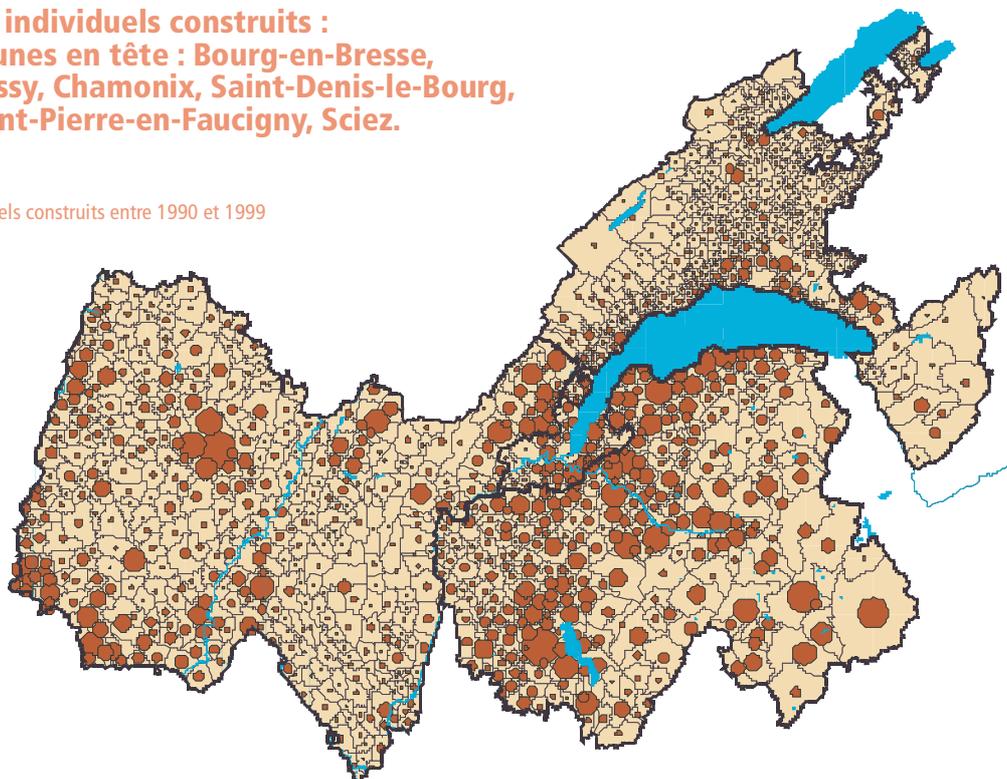
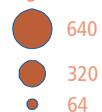
Logements collectifs construits : loin devant, la ville de Genève; derrière, Annecy et Lausanne; puis Annecy-le-Vieux, Thonon, Annemasse.

Logements collectifs construits entre 1990 et 1999



Logements individuels construits : huit communes en tête : Bourg-en-Bresse, Seynod, Passy, Chamonix, Saint-Denis-le-Bourg, Publier, Saint-Pierre-en-Faucigny, Sciez.

Logements individuels construits entre 1990 et 1999



Canton de Genève

2 000 logements
neufs par an

Au début 1999, le nombre de logements existant dans le canton s'élève à 201 867. Les maisons individuelles ne représentent que 9,7 % de l'ensemble. Comme dans bien des centres urbains, la part des petits logements est relativement importante (42 %). Enfin, les résidents genevois sont essentiellement des locataires : à défaut des chiffres les plus récents encore en préparation, rappelons que la part des logements occupés par leur propriétaire ne représentait que 14 % en 1990.

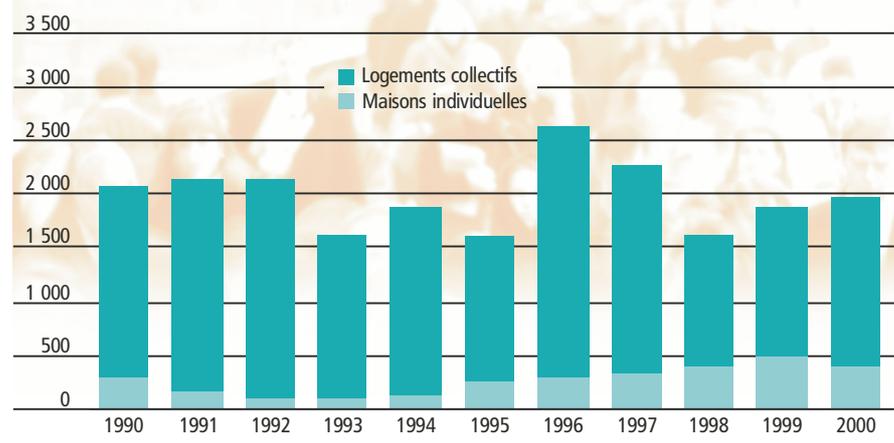
Entre 1990 et début 1999, 17 935 logements neufs ont été construits. Ils représentent 9 % de l'ensemble des logements du canton, à peu près comme dans la Suisse toute entière (10 %). Sur la période considérée et en moyenne, ce sont 1 993 logements nouveaux qui sont mis sur le marché chaque année. Parmi ces logements construits de 1990 à 1999, on compte 2 062 maisons individuelles et 15 873 logements collectifs. Ces derniers représentent donc presque 90 % de l'ensemble.

La barre des 2 000 nouveaux logements annuels, que l'on observe à partir des années quatre-vingt et après une longue période de construction intensive de logements (plus de 6 000 en 1965, plus de 4 000 en 1975), est loin d'être systématiquement franchie dans le canton de Genève. Cela n'a pas été le cas en 1999 (1 862) mais on n'en était pas loin en 2000 (1 987).

En définitive, le parc de logements s'est accru de 17 586 unités entre 1990 et fin 1998. Cela représente un taux d'accroissement annuel moyen de 1 %. Logements individuels et logements collectifs ont augmenté au même rythme.

A fin 1998, le nombre moyen d'habitants par logement s'élève à deux personnes pour le canton.

Construction de logements dans le canton de Genève, 1990-2000



Dans le canton de Genève, le marché du logement est constamment tendu. Même lors de certaines années particulièrement difficiles pour l'économie genevoise, avec des apports migratoires qui se sont considérablement ralentis, le taux de vacance (qui, en Suisse, est le rapport entre le nombre de logements proposés sur le marché pour la vente ou pour la location et le nombre de logements existants) n'a jamais atteint les 2 % considérés usuellement comme le signe d'un marché du logement qui devient fluide. Depuis 1999, sa baisse s'accélère et, en juin 2001, il n'est plus que 0,4 %. Le marché genevois du logement est maintenant non seulement tendu mais asséché.

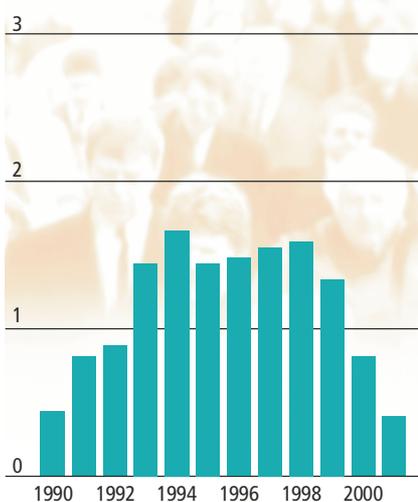
Une pénurie endémique

Dans le canton de Genève, le logement social relève de plusieurs instances. Pour sa part, le canton accorde différentes aides dites «à la pierre» pour permettre la mise sur le marché de logements dont le loyer correspond aux capacités financières des locataires. En outre, il octroie des aides à la personne. Par ailleurs, la Confédération de même que des communes ou encore des organismes sociaux fournissent également des aides à la construction.

Le logement social

A fin 1998, les 25 800 logements subventionnés par l'Etat de Genève représentaient 13 % de l'ensemble des logements du canton. En 2000, plus de la moitié des logements construits ont été subventionnés par l'Etat.

Taux de vacance dans le canton de Genève, depuis 1990, en %



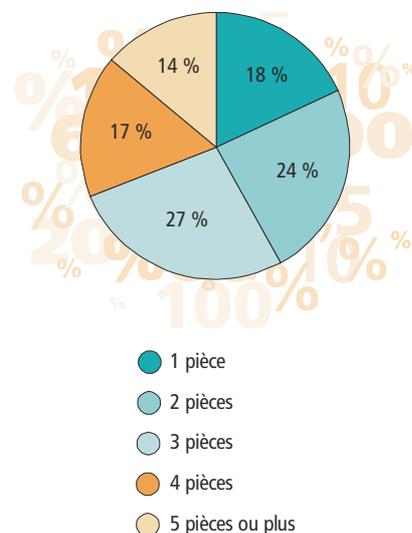
Communes genevoises où les maisons individuelles représentent plus de 50 % des logements, à fin 2000

Bellevue	72,1
Genthod	65,6
Vandoeuvres	65,4
Gy	63,6
Collonge-Bellerive	60,1
Hermance	59,9
Anières	59,5
Aire-la-Ville	55,1
Pregny-Chambésy	52,8
Avusy	52,0
Veyrier	51,0
Russin	50,6

Communes genevoises où les maisons individuelles représentent 10 % ou moins des logements, à fin 2000

Chêne-Bourg	10,0
Onex	9,3
Vernier	9,0
Lancy	7,4
Meyrin	7,2
Carouge	1,7
Genève	0,8

Logements selon le nombre de pièces (cuisine non comprise), dans le canton de Genève, au début 1999



Canton de Vaud

3 000 logements
construits
par an

Au début 1999, le nombre de logements existants dans le canton s'élève à 314 963. La part substantielle des petits logements (29 % ont moins de trois pièces) est liée à l'existence de centres urbains importants. Les résidents vaudois sont surtout des locataires : en 1990, presque les trois quarts des logements occupés étaient loués.

Entre 1990 et début 1999, 27 191 logements neufs ont été construits. Ils représentent 9 % de l'ensemble des logements du canton, comme dans le canton de Genève et à peine moins qu'en Suisse. Sur la période considérée, 3 021 logements ont été construits en moyenne chaque année. Parmi tous les logements construits depuis 1990, on a dénombré 5 185 maisons individuelles, soit 19 % de l'ensemble. En fait, au cours de la décennie écoulée, on observe de grandes disparités dans la construction de logements. Cette activité s'est ralentie de façon considérable, la production de logements diminuant presque de moitié entre 1990 et fin 1998. Depuis, le rythme n'est guère plus vif (1 700 logements construits en 1999 et 2 200 en 2000).

En définitive, constructions neuves, transformations et démolitions toutes prises en compte, le parc de logements s'est accru de 30 470 unités entre début 1990 et 1999. Cela représente un taux d'accroissement annuel moyen de 1,1 %.

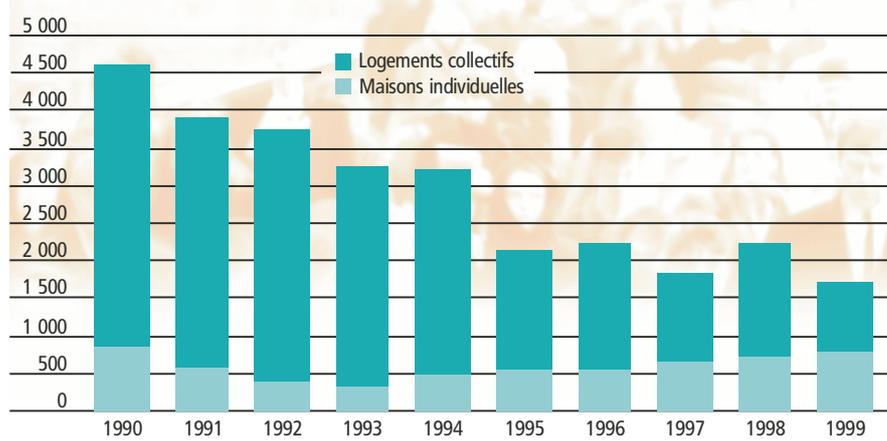
A fin 1998, le nombre moyen d'habitants par logement s'élève à deux personnes pour l'ensemble du canton.

Une vague
de logements
vacants

Dans le canton de Vaud, la situation du marché du logement pendant les années 90 tranche singulièrement par rapport à la décennie précédente. Dès 1989, année de retournement conjoncturel, le nombre de logements vacants dépasse les 2 000 et progresse sans discontinuer jusqu'en 1997, où il atteint plus de 8 000 unités, un niveau jamais observé même au plus fort de la première crise pétrolière. Depuis, c'est la décrue. En 2001, avec 3 200 logements vacants recensés, le taux de vacance atteint 1,0 % des logements pour l'ensemble du canton, comme à la fin des années quatre-vingt.

Dans ce grand canton, la situation du marché du logement est très variable selon la région, plus que fluide dans certains districts, plus que tendue dans d'autres. Parmi ceux où le taux de vacance est particulièrement bas, figurent Rolle (0,2 %) ou encore Nyon (0,5 %), proches de Genève.

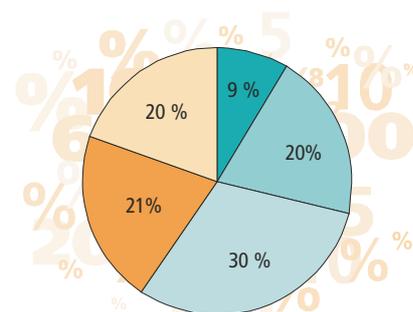
Construction de logements dans le canton de Vaud, 1990-1999



Des mesures d'origine diverse (le canton, mais aussi des communes ainsi que la Confédération) visent à mettre à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins. Parmi leur panoplie, figurent celles qui visent à diminuer les loyers en abaissant les coûts de construction ou de rénovation. Entre 1990 et 1998, 2 364 logements ont été construits avec une aide financière cantonale, soit 9 % de l'ensemble, auxquels s'ajoutent 1 389 logements rénovés.

Le logement social

Logements selon le nombre de pièces (cuisine non comprise), dans le canton de Vaud, au début 1999

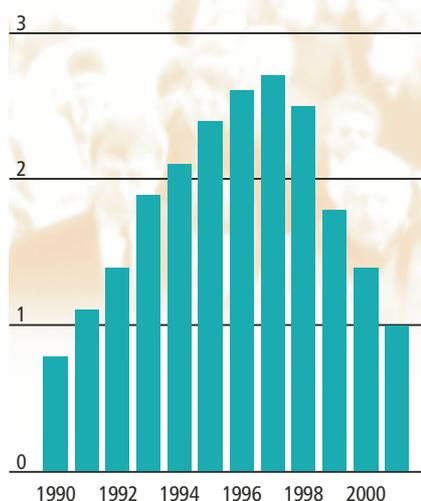


- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces ou plus

Logements construits dans le canton de Vaud, 1990-1999

	Ensemble	dont maisons individuelles	soit en %
Ensemble du canton	27 191	5 185	19,1
dont district de			
Aubonne	413	149	36,1
Morges	3 396	521	15,3
Nyon	3 605	750	20,8
Rolle	592	140	23,6

Taux de vacance dans le canton de Vaud, depuis 1990, en %



Taux d'accroissement moyen annuel des logements 1990-1999, dans le canton de Vaud, en %

Ensemble du canton	1,1
dont district de	
Aubonne	1,8
Morges	1,7
Nyon	1,4
Rolle	1,4

Taux de vacance des logements dans le canton de Vaud, en %, en 2000

Ensemble du canton	1,4
dont district de	
Aubonne	1,3
Morges	0,8
Nyon	0,6
Rolle	0,2

Questionnement

Accord sur la libre circulation des personnes

Il pourrait entraîner des évolutions démographiques nouvelles et une répartition régionale différente de la population. (Voir aussi Fiche n° 1 "Démographie et mouvements de population").

Principal effet attendu : une arrivée de nouveaux ressortissants de l'Union Européenne (UE), attirés par le marché du travail genevois ou vaudois. D'autres mouvements de population, considérés généralement comme de moindre importance, sont également envisagés : des résidents suisses, d'origine communautaire ou suisse, s'installant en France; des résidents, d'origine française ou communautaire, actuellement en France, qui pourraient, à l'avenir, choisir d'habiter en Suisse.

Le choix du lieu de résidence de part et d'autre de la frontière peut dépendre de différents facteurs comme les disparités de pouvoir d'achat, la situation du marché immobilier, la mobilité, les services à disposition (santé, éducation et formation). Au stade actuel et sans préjuger d'évolutions inattendues, on s'accorde généralement à penser que le statut des travailleurs frontaliers, revu et corrigé par les Accords bilatéraux, devrait limiter l'intérêt des nouveaux venus communautaires pour un permis de résident en Suisse et les inciter à s'installer plutôt en France.

Quel que soit le côté de la frontière, de nouveaux résidents, entraînent des besoins supplémentaires en logements. Parmi les répercussions possibles d'une demande accrue : l'évolution des prix, l'utilisation et la consommation de l'espace, le développement des équipements.

Légende des signes :

... données inconnues

Sources statistiques :

- Suisse : Statistiques cantonales ou fédérales de la construction, des logements, des logements vacants
- France : Recensements de la population

Définitions

Logement :

Les définitions en usage dans les territoires concernés ne sont pas toujours parfaitement identiques (par exemple, inclusion ou non de chambres indépendantes, de certains logements pour ménages collectifs) ; toutefois, des comparaisons entre grands agrégats restent pertinentes.

Logements vacants :

En France, ce sont des logements disponibles pour la vente ou la location, ou réservés par leur propriétaire, ou sans affectation définie ou encore destinés à disparaître ; en Suisse, ce sont exclusivement les logements disponibles et proposés pour être loués ou vendus.

Logement social :

En France, logement signalé comme HLM par le ménage qui l'occupe, lors du recensement général de la population 1999.

Canton et pseudo-canton :

Il n'est pas toujours possible d'obtenir des résultats statistiques pour des cantons comportant des fractions de commune, notamment lorsqu'il s'agit de séries historiques. Dans ce cas, l'INSEE définit des pseudo-cantons, ensemble de communes entières aussi proche que possible des cantons.