



Logement

Fiche d'informations et d'indicateurs tirés des recensements de la population français (1999) et suisse (2000)

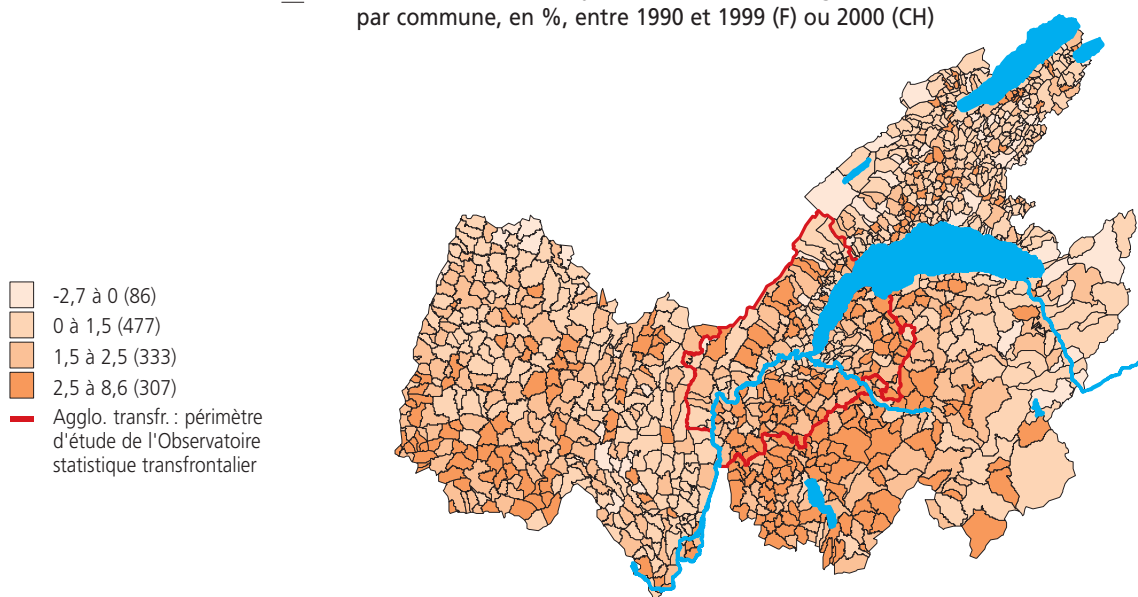
Les informations de cette fiche approfondissent celles de l'état des lieux sur le logement établi par l'Observatoire statistique transfrontalier en 2002. Alors, seules les données du recensement français étaient disponibles.

Les recensements portant sur la population assurent la plus large vision statistique qui soit de l'état et de la structure de celle-là. Ils offrent également des informations très spécifiques, par exemple sur les ménages, les migrations, la vie active, les conditions d'habitation, etc. Mieux encore : les définitions utilisées obéissent à des normes internationales.

Les photographies issues de ces deux relevés nationaux datent maintenant d'une demi-douzaine d'années. Toutefois, les caractéristiques démographiques structurelles évoluent au rythme relativement lent des changements dans les comportements sociaux. Les données des recensements ont donc une "durée de vie" supérieure à celles d'autres relevés statistiques. Par ailleurs, disposer de ces indicateurs permet de mieux situer les observations récentes mises en évidence notamment dans les synthèses annuelles de l'Observatoire statistique transfrontalier.

Dans le choix des informations, un intérêt tout particulier a été porté à l'agglomération transfrontalière genevoise, pour laquelle l'Observatoire statistique transfrontalier a défini un périmètre d'étude permettant de mobiliser aisément les données statistiques. Ce périmètre, visualisé en rouge sur les cartes, inclut le canton de Genève, la zone d'emploi du Genevois français (à cheval sur l'Ain et la Haute-Savoie) et le district de Nyon.

Variation annuelle moyenne du nombre de logements par commune, en %, entre 1990 et 1999 (F) ou 2000 (CH)



Le district de la Broye (canton de Fribourg), dont la plus grande partie est enclavée dans le territoire du canton de Vaud à son extrémité Nord-Est, ainsi que les districts de Monthey et de Saint-Maurice (canton du Valais), insérés entre Vaud et Haute-Savoie, ont été inclus dans la représentation cartographique.

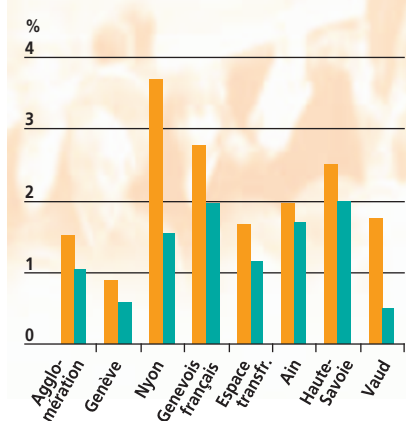
Un tiers des logements de l'espace transfrontalier dans l'agglomération transfrontalière genevoise

L'espace transfrontalier (Ain, Haute-Savoie, Genève et Vaud) compte 1,1 million de logements à la fin du XX^e siècle, dont un peu plus de 350 000 dans l'agglomération genevoise transfrontalière (canton de Genève, district de Nyon et zone d'emploi du Genevois français).

A la même date, on dénombre 2,8 millions de logements dans la région Rhône-Alpes et 3,6 millions en Suisse.

Dans la suite de cette fiche, les résidences secondaires et logements qui ne sont pas occupés en permanence sont écartés. Cela permet d'éliminer l'influence des stations touristiques et de se focaliser sur les conditions d'habitation des ménages. Le total des logements ainsi dénombrés dans l'espace transfrontalier se fixe à 900 000 unités, dont un tiers dans l'agglomération genevoise transfrontalière (300 000 logements). La majorité est située en son centre, c'est-à-dire le canton de Genève.

Variation annuelle moyenne des logements



1980 CH / 1982 F - 1990

1990 - 2000 CH / 1999 F

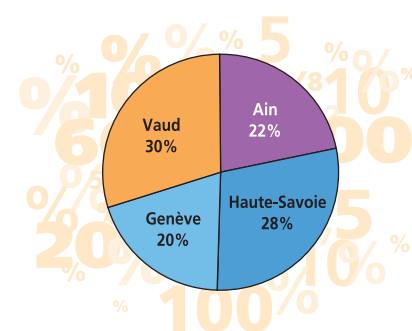
Note : hors résidences secondaires et logements vacants

Une croissance des logements plus forte dans la couronne de l'agglomération durant les décennies 80 et 90

Durant les années 90, malgré les difficultés économiques, le nombre de logements s'accroît dans l'espace transfrontalier (seuls les résidences principales ou logements occupés en permanence sont pris en compte), à un rythme cependant un peu inférieur à celui de la décennie précédente. L'accroissement annuel moyen passe de 1,7 % durant les années 80 à 1,1 % durant les années 90, ce qui représente, en moyenne, près de 10 000 logements par année durant cette décennie. Cette évolution reflète la variation du parc de logements entre deux recensements et correspond donc à un accroissement net, qui tient compte des démolitions de logements ainsi que des changements d'affectation (de vacant à occupé, de principal à secondaire, de logement à bureau). Elle ne mesure donc pas l'effort de construction, qui est plus élevé.

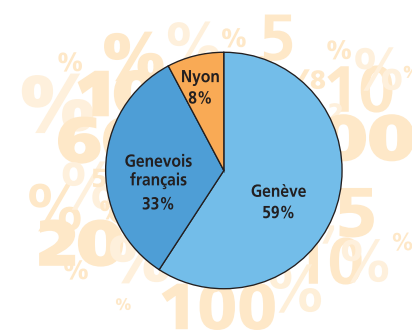
Dans l'agglomération genevoise transfrontalière, la progression annuelle moyenne est de 1,5 % durant les années 80 et de 1,1 % durant les années 90, ce qui représente, en moyenne, un peu plus de 3 000 logements par année durant cette décennie.

Logements dans l'espace transfrontalier, en 1999/2000



Note : hors résidences secondaires et logements vacants

Logements dans l'agglomération transfrontalière genevoise, en 1999/2000



Note : hors résidences secondaires et logements vacants

Mais l'évolution diverge fortement entre les trois territoires. L'augmentation annuelle moyenne est la plus faible dans le canton de Genève (0,9 % et 0,6 %), qui, étant donné son poids, imprime une évolution modérée à l'ensemble de l'agglomération. En effet, dans le reste de l'agglomération, l'essor est nettement supérieur pour les deux décennies : 2,8 % (années 80) et 2,0 % (années 90) dans la zone d'emploi du Genevois français et, respectivement, 3,7 % et 1,5 % dans le district de Nyon.

Ces différences de pourcentage peuvent paraître ténues, mais elles sont loin d'être négligeables. Par exemple, en faisant l'hypothèse, pour Genève, entre 1990 et 2000, d'un taux annuel moyen identique à celui observé dans l'espace transfrontalier et dans l'agglomération (1,1 % au lieu de 0,6 %), le canton aurait compté 10 000 logements de plus en 2000.

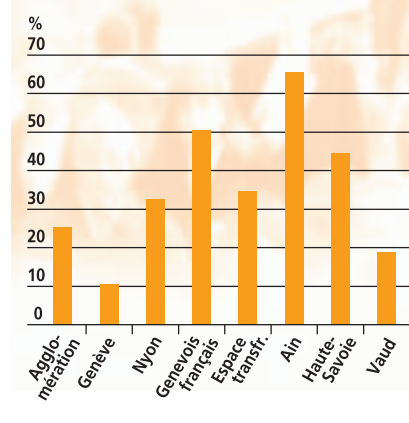
Depuis le début des années 80, au sein de l'agglomération, le canton de Genève perd donc progressivement de son poids en termes de logements au profit de sa périphérie. Sa part passe de 66 % à 59 %. Dans le même temps, elle passe de 28 % à 33 % pour le Genevois français et de 6 % à 8 % pour le district de Nyon.

Des logements collectifs à Genève et dans le district de Nyon, des maisons individuelles dans le Genevois français

Au sein de toute agglomération, et celle (transfrontalière) de Genève ne fait pas exception, le type de logement diffère selon qu'on se trouve en son centre ou dans sa périphérie. Dans le canton de Genève, en raison de son caractère urbain, la part des maisons individuelles est très faible, avec seulement 10 % de l'ensemble des logements. Elle est d'un tiers dans le district de Nyon et de la moitié dans le Genevois français.

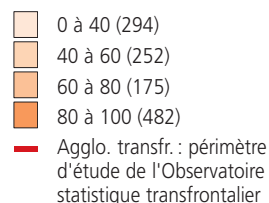
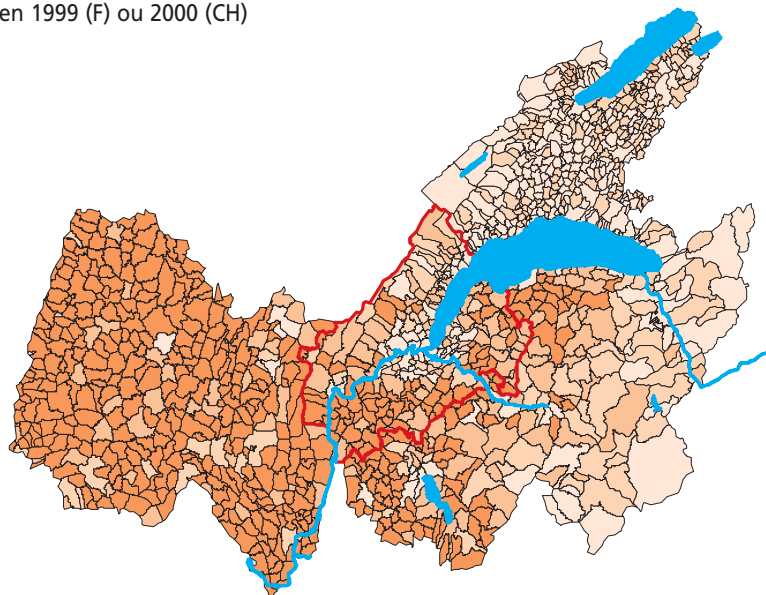
En élargissant la comparaison aux trois autres territoires composant l'espace transfrontalier, la spécificité liée au statut de canton-ville de Genève ressort. L'écart demeure mesuré avec le canton de Vaud (19 % de maisons individuelles dans l'ensemble des logements). Il n'en va pas de même avec les deux départements français : 45 % en Haute-Savoie et 66% dans l'Ain.

Part des maisons individuelles, dans le parc des logements en 1999/2000



Note : hors résidences secondaires et logements vacants

Part des maisons individuelles dans l'ensemble des logements, en %, en 1999 (F) ou 2000 (CH)



Le district de la Broye (canton de Fribourg), dont la plus grande partie est enclavée dans le territoire du canton de Vaud à son extrémité Nord-Est, ainsi que les districts de Monthey et de Saint-Maurice (canton du Valais), insérés entre Vaud et Haute-Savoie, ont été inclus dans la représentation cartographique.

La maison individuelle gagne du terrain dans toutes les zones observées, y compris le canton de Genève

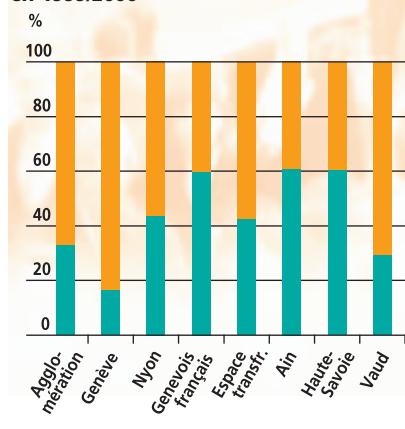
Cette évolution s'observe durant les décennies 80 et 90, avec un rythme toutefois en ralentissement durant la deuxième décennie. En une vingtaine d'années, la part des maisons individuelles dans le total des logements passe de 25 % à 35 % dans l'espace transfrontalier et de 19 % à 26 % dans l'agglomération transfrontalière genevoise. Les hausses relatives sont les plus fortes du côté français, c'est-à-dire là où les maisons individuelles sont déjà les plus nombreuses en termes absolus.

Genève, un canton de locataires entouré par des propriétaires

Le constat des différences entre territoires sur le logement individuel se retrouve si on prend le critère de la propriété. La part des logements occupés par leurs propriétaires est clairement la plus faible dans le canton de Genève (16 %). La différence est encore plus marquée que précédemment par rapport aux deux autres territoires de l'agglomération genevoise transfrontalière : 42 % de propriétaires pour le district de Nyon et 57 % pour le Genevois français.

En fait, les logements habités par leurs propriétaires sont majoritaires dans les trois territoires français observés, dans des proportions très similaires, proches de 60 %, alors que ce n'est pas le cas du côté suisse (28 % de propriétaires pour le canton de Vaud).

Logements selon le statut d'occupation, en 1999/2000



■ Locataires (et sous-locataires)
■ Propriétaires

Note : hors résidences secondaires et logements vacants

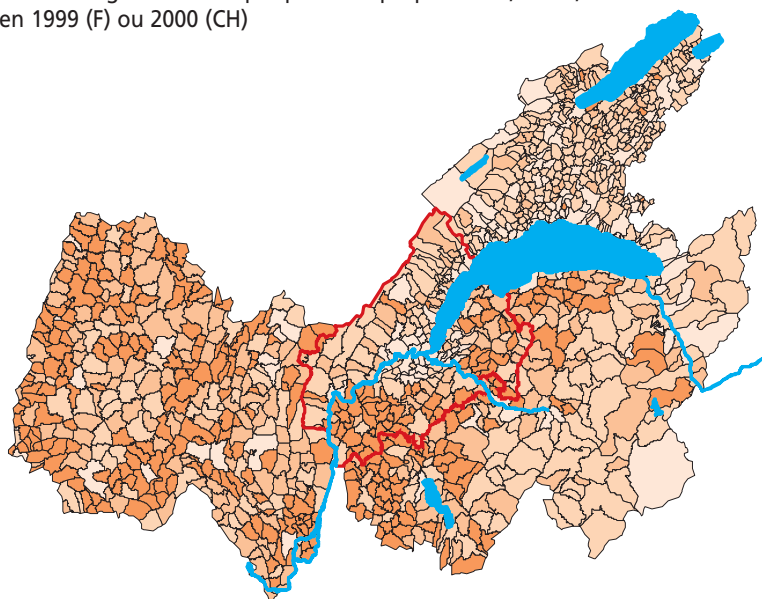
Partout, des propriétaires de plus en plus nombreux

La proportion de logements occupés par leurs propriétaires augmente dans toutes les zones sous observation, y compris dans le canton de Genève.

En une vingtaine d'années, on passe de 35 % à 41 % dans l'espace transfrontalier et de 24 % à 31 % au sein de l'agglomération transfrontalière genevoise.

Part des logements occupés par leurs propriétaires, en %, en 1999 (F) ou 2000 (CH)

■ 0 à 47 (163)
■ 47 à 65 (433)
■ 65 à 75 (279)
■ 75 à 95 (328)
— Agglo. transfr. : périmètre d'étude de l'Observatoire statistique transfrontalier



Le district de la Broye (canton de Fribourg), dont la plus grande partie est enclavée dans le territoire du canton de Vaud à son extrémité Nord-Est, ainsi que les districts de Monthey et de Saint-Maurice (canton du Valais), insérés entre Vaud et Haute-Savoie, ont été inclus dans la représentation cartographique.

Cette tendance n'est pas propre à la zone transfrontalière. La progression est du même ordre à l'échelon de la région de Rhône-Alpes et de la Suisse.

Des logements plus petits à Genève que dans le reste de l'agglomération

Dans ce canton, les logements de 4 pièces ou plus (cuisine non comprise contrairement au décompte en usage à Genève) ne représentent que 38 % de l'ensemble du parc, contre 58 % dans le district de Nyon et 60 % dans le Genevois français. Pour les logements de taille réduite, les proportions sont inversées et c'est à Genève qu'on trouve la plus forte proportion de logements de 1 pièce et de logements de deux pièces. En matière de logements de 3 pièces, il est devancé par le seul canton de Vaud.

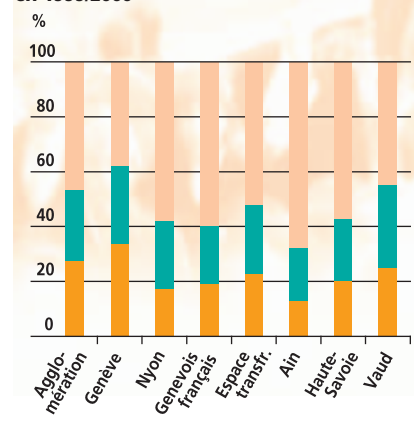
Par conséquent, Genève détient logiquement le ratio de « nombre moyen de pièces par logement » le plus faible. Il est un peu supérieur à 3 pièces (cuisine non comprise) par logement, contre 4 pièces dans le district de Nyon ainsi que dans le Genevois français. C'est évidemment lié au fait que Genève se trouve au centre de l'agglomération.

De manière similaire, Genève présente une autre particularité découlant de la prédominance de l'habitat urbain : le plus faible ratio de « nombre moyen d'habitants par logement » (2,1 habitants par logement, en moyenne). L'écart est net avec le district de Nyon (2,5 habitants) et le Genevois français (2,4 habitants).

Dans les zones urbaines, la taille des ménages est en effet plus restreinte qu'ailleurs, ainsi que l'atteste les fortes proportions de ménages composés d'une seule personne (voir la fiche Démographie et mouvements de population).

Si, pour ces deux ratios, le canton de Genève se distingue de nouveau clairement des deux départements français situés dans l'espace transfrontalier, il est en revanche plus proche du canton de Vaud.

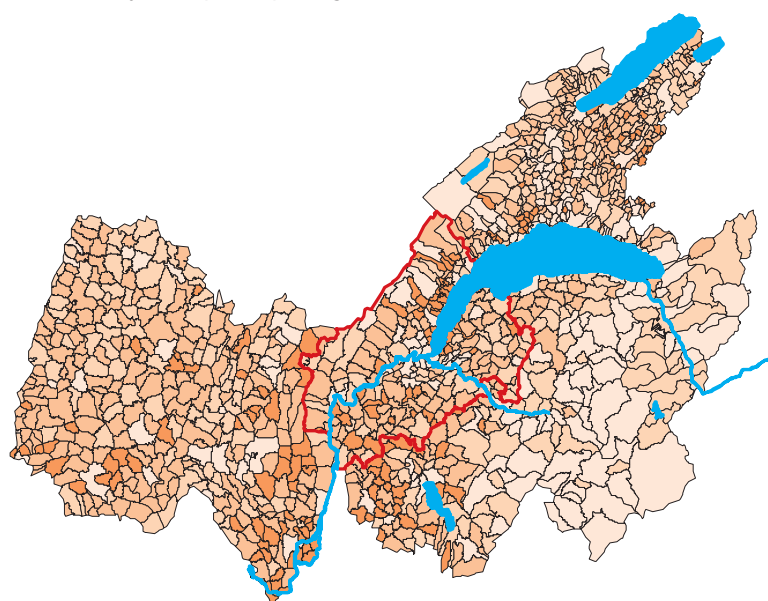
Logements selon le nombre de pièces, en 1999/2000



- 4 pièces ou plus
- 3 pièces
- 1 à 2 pièces

Note : hors résidences secondaires et logements vacants

Nombre moyen de pièces par logement, en 1999 (F) ou 2000 (CH)



- 2,8 à 4 (204)
- 4 à 4,4 (361)
- 4,4 à 4,8 (465)
- 4,8 à 5,9 (173)
- Agglo. transfr. : périmètre d'étude de l'Observatoire statistique transfrontalier

Le district de la Broye (canton de Fribourg), dont la plus grande partie est enclavée dans le territoire du canton de Vaud à son extrémité Nord-Est, ainsi que les districts de Monthey et de Saint-Maurice (canton du Valais), insérés entre Vaud et Haute-Savoie, ont été inclus dans la représentation cartographique.

Un degré d'occupation des logements plus élevé à Genève qu'ailleurs

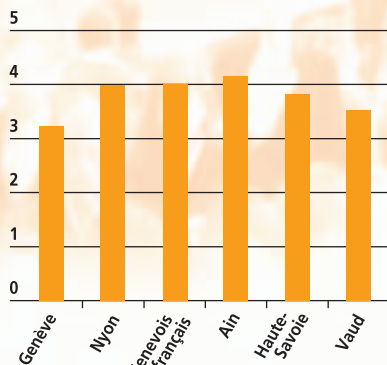
Afin d'apprécier le degré d'occupation des logements de manière synthétique, nombre de pièces et nombre de personnes dans les ménages peuvent être mis en relation selon le schéma de la page 7. Par convention, le degré d'occupation est considéré comme équilibré lorsque le nombre de pièces du logement (cuisine non comprise) est égal au nombre de personnes du logement, + ou -1.

Les ménages habitant dans des logements relativement petits (degré d'occupation fort) restent très marginaux dans toutes les zones observées (entre 1 et 2 % de l'ensemble des ménages).

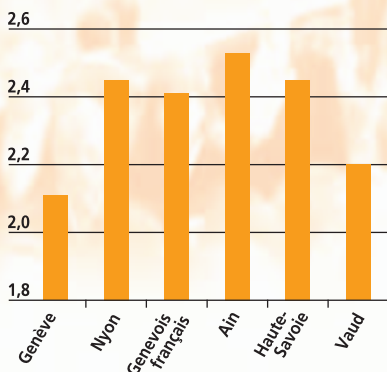
En revanche, les écarts entre les degrés d'occupation équilibré et faible sont parfois sensibles. Le canton de Genève possède un taux d'occupation équilibré très élevé (66 %), supérieur à ceux du reste de l'agglomération (58 % dans le district de Nyon et 57 % dans le Genevois français). Pour les ménages bénéficiant d'un degré d'occupation faible quelle que soit la taille des ménages, les proportions sont évidemment inversées et les ménages situés en périphérie de l'agglomération genevoise transfrontalière sont nettement plus à l'aise en termes d'espace (41 % dans le district de Nyon et 42 % dans le Genevois français, contre 32 % pour le canton de Genève).

Cet indicateur confirme les constats émis auparavant sur la particularité du logement dans le canton de Genève par rapport aux territoires voisins en raison de sa position au centre de l'agglomération. Notamment le fait que s'y concentrent les logements collectifs de taille plus restreinte.

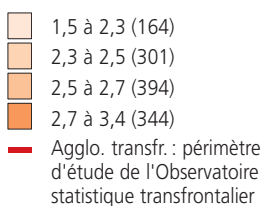
Nombre moyen de pièces par logement, en 1999/2000



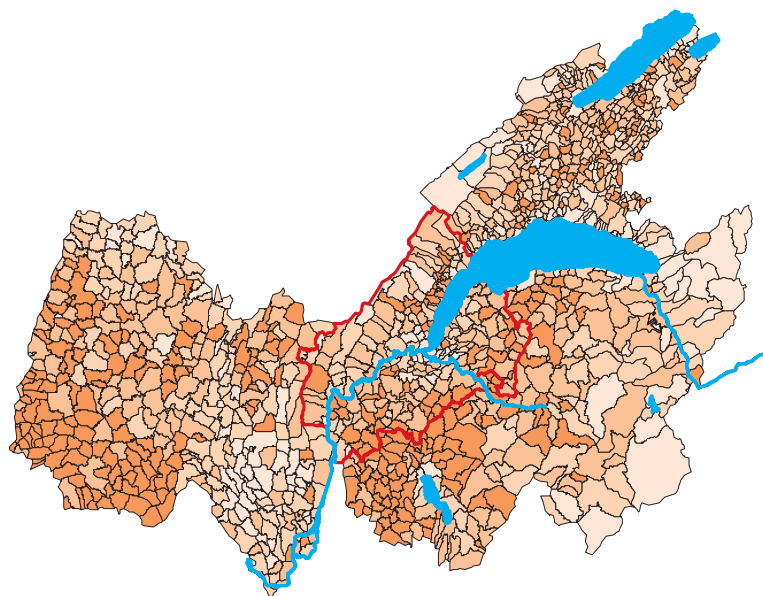
Nombre moyen d'habitants par logement, en 1999 (F) ou 2000 (CH)



Note : hors résidences secondaires et logements vacants



Nombre moyen d'habitants par logement, en 1999 (F) ou 2000 (CH)



Le district de la Broye (canton de Fribourg), dont la plus grande partie est enclavée dans le territoire du canton de Vaud à son extrémité Nord-Est, ainsi que les districts de Monthey et de Saint-Maurice (canton du Valais), insérés entre Vaud et Haute-Savoie, ont été inclus dans la représentation cartographique.

Depuis 1999, la construction de logements est inégale au sein de l'agglomération

Dans le canton de Genève, le nombre de logements construits entre 1999 et 2004 est d'en moyenne 1 500 logements par an. Ce nombre représente 0,9 % du parc de logements mesuré lors du recensement de 2000. Dans le reste de l'agglomération transfrontalière genevoise, l'effort de construction est nettement plus important. La part des logements construits annuellement entre 1999 et 2004 atteint le même taux de 1,9 % du parc au dernier recensement dans le Genevois français (1 900 logements construits par an) ainsi que dans le district de Nyon (450 logements construits en moyenne par an).

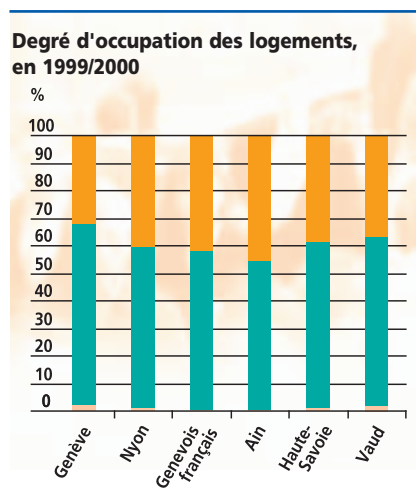
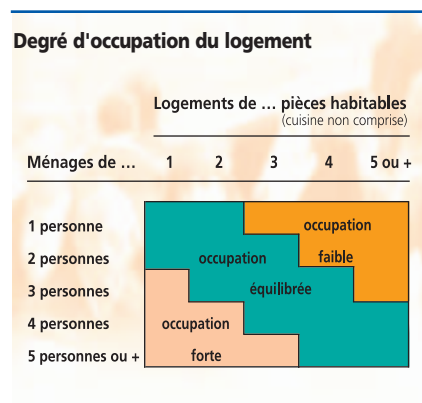
Dans le canton de Vaud, les logements construits chaque année en moyenne entre 1999 et 2004 représentent 0,9 % du parc au dernier recensement (près de 2 500 logements en moyenne par an). La différence est donc nette avec le district de Nyon. Dans le département de l'Ain, ce même taux atteint 1,6 % (environ 3 200 logements par année). L'effort de construction est encore plus grand en Haute-Savoie, avec un taux de 2,0 % (5 000 logements construits par année).

Si l'on construit moins en Suisse, on y construit de plus en plus grand

Dans le canton de Genève, la part des logements de quatre pièces ou plus, qui est de 38 % dans le parc au recensement de 2000, s'établit à 66 % dans l'ensemble des logements construits après cette date. Même tendance dans le district de Nyon (58 % de logements d'au moins quatre pièces dans le parc au recensement de 2000 et 83 % dans les logements construits depuis lors) ainsi que dans le canton de Vaud (respectivement 45 % et 79 %).

Pour la France, l'ensemble des logements construits n'est pas disponible en fonction du nombre de pièces, seule une partie des logements vendus l'étant. Sur cette base, depuis le recensement de 1999, la répartition des logements construits selon les trois catégories de taille (1 et 2 pièces; 3 pièces; 4 pièces ou plus) y est beaucoup plus uniforme qu'en Suisse.

L'agglomération transfrontalière genevoise, définie en termes statistiques en fonction des données disponibles, comprend le canton de Genève, le district de Nyon et la zone d'emploi du Genevois français. Elle regroupe plus de 200 communes et, à la fin des années 90, plus de 700 000 habitants. L'agglomération définie en termes institutionnels, dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, est constituée du canton de Genève, du district de Nyon et des communes de l'Association régionale de coopération des collectivités du Genevois (ARC). Elle comprend plus de 180 communes et, toujours à la fin de années 90, 700 000 habitants. Les ordres de grandeur restent donc relativement proches. Des cartes permettant de visualiser les deux périmètres peuvent être consultées sur le site de l'Observatoire statistique transfrontalier.



■ Faible
■ Equilibré
■ Fort

Note: hors résidences secondaires et logements vacants

Pour en savoir plus

Résultats des recensements suisse et français

Les principaux résultats publiés dans cette fiche peuvent être consultés sur le site de l'Observatoire statistique transfrontalier <http://www.statregio-francosuisse.net>

Les conditions d'habitation dans le canton de Genève

OCSTAT, Communications statistiques n° 23, 2005

Portrait du Genevois haut-savoyard - Pays de Gex Bellegarde

INSEE Rhône-Alpes, 2005

http://www.insee.fr/fr/insee_regions/rhone-alpes/zoom/GenevoisHtS_GexBellegarde.pdf

Rhône-Alpes, une région jeune et attractive

INSEE Rhône-Alpes, La Lettre-Résultats n°40, 2005

Le canton de Genève et les communes genevoises vus par le recensement

OCSTAT, 2003-2004,

http://www.geneve.ch/statistique/recensement/publications/fiches_communes.asp

L'habitat des Vaudois : hier et aujourd'hui

SCRIS, Communications statistiques n° 7, 2004

Canton de Vaud : Le recensement fédéral de la population 2000 représenté sur des fiches de synthèse

SCRIS, 2003

<http://www.scris.vd.ch/rfp>

<http://www.scris.vd.ch/rfp>

Evolutions récentes ou perspectives

Synthèse annuelle 2006

Observatoire statistique transfrontalier (à paraître en septembre 2006)

Agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise : autour de 900 000 habitants en 2025

INSEE Rhône-Alpes, La lettre-Analyses n° 48, 2005

• Responsable de la publication : Dominique Frei, directeur de l'OCSTAT		• Edition juin 2006	
• Tirage : 3 600 exemplaires	• Impression : SRO KUNDIG SA	• Graphisme : OCSTAT	
	• ISBN: 2-11-093880-3	• Code Sage - OB5THS328	

• COMMANDES	INSEE Rhône-Alpes	OCSTAT-Genève
• Publication	Prix: 5.- €	Prix: 8 CHF
Copyright INSEE - OCSTAT - SCRIS		