

Seuls dans une maison beaucoup trop grande

Près de 10 % des ménages estiment que leur logement est trop grand. C'est ce révèle une analyse empirique de la Haute école spécialisée (HES) de Lucerne. Le potentiel de réduction est particulièrement élevé chez les propriétaires âgés. *Katia Delbiaggio, Gabrielle Wanzenried*

Abrégé La croissance en Suisse de la surface habitée par personne résulte, entre autres, d'un décalage entre la surface effectivement habitée et celle qui serait nécessaire. Un ménage sur dix estime, en effet, que son logement est trop grand. Si l'on veut réduire la surface habitée en Suisse, il faut donc commencer par ces ménages. Une étude de la HES de Lucerne montre que des facteurs comme l'âge, la composition du ménage ou le genre de propriété accroissent la probabilité qu'un ménage dispose subjectivement de trop d'espace. Le revenu ne joue en revanche pas de rôle. Ce sont surtout les personnes âgées qui estiment leur logement trop grand. Les services spécialisés qui aident les seniors à se loger pourraient ainsi contribuer à exploiter ce potentiel considérable d'économies.

En Suisse, la surface habitée par personne a augmenté de façon disproportionnée par rapport à la population. Alors qu'en 1980, chaque habitant se contentait en moyenne de 34 m², ce chiffre atteignait 45 m² par personne en 2014¹. Il y a certes çà et là des indications comme quoi la tendance ralentirait – par exemple pour les logements anciens en ville de Zurich² –, mais rien n'indique pour le moment qu'elle va s'arrêter.

Cette croissance reflète, d'une part, l'évolution démographique et sociétale, comme la structure par âges et celle des ménages, les préférences en matière de logement ou la prospérité croissante. D'autre part, l'augmentation de la surface habitée par personne résulte aussi d'un décalage entre la consommation effective et les besoins, comme le révèle une étude de la HES de Lucerne (voir *encadré*). Ainsi, le vieillissement de la population aboutit à ce que de plus en plus de personnes vivent dans de grands appartements familiaux, même une fois que les enfants ont déménagé. Considérée sur l'ensemble de la vie, la surface habitée est trop peu adaptée aux besoins, notamment au cours de la seconde moitié de l'existence.

D'une façon générale, la plupart des gens ne songent pas à prendre un appartement plus petit, vu que, dans les circonstances actuelles, ils n'ont pas l'impression

de disposer de « trop » d'espace. Ces ménages ne pourraient éventuellement être incités à le faire qu'au moyen d'instruments spécifiques, comme des règlements ou des taxes sur la surface habitée.

Il existe, cependant, des ménages qui trouvent leur logement « trop grand ». Ils envisageraient de déménager s'ils y trouvaient un avantage – comme un aménagement adapté à l'âge – et le moins possible d'obstacles ou de désavantages. Si l'on veut ralentir la consommation de logement, c'est donc là qu'il est logique d'intervenir, d'une part, parce que ces ménages sont les premiers disposés à renoncer à une partie de leur surface habitée, de l'autre parce que, du point de vue économique, l'espace habitable (une ressource limitée) serait ainsi réparti plus efficacement.

Avant de prendre des mesures ciblées, il faut déterminer combien de ménages sont concernés et lesquels considèrent que leur logement est trop grand. Selon le Panel suisse de ménages (Fors), ce dernier cas concernait près de 10 % d'entre eux en 2014. Par extrapolation, cela équivaut à quelque 350 000 ménages pour toute la Suisse.

Un grand nombre de paramètres permettent de distinguer sans erreur possible ces ménages de ceux qui ne considèrent pas leur logement comme trop grand. Les premiers disposent notamment d'un revenu supérieur, sont plus âgés, occupent une maison plutôt qu'un appartement, sont

plus propriétaires que locataires, logent meilleur marché et se rencontrent moins en ville que les seconds.

Les seniors habitent souvent dans des maisons trop grandes

Chose intéressante, les intentions de déménager des ménages disposant subjectivement de trop d'espace ne diffèrent pas significativement de celles des autres. Pourquoi, dès lors, y a-t-il cet écart entre la surface habitée et les besoins ?

Une analyse de régression³ a permis d'identifier les facteurs affectant la probabilité que quelqu'un consomme subjectivement trop d'espace. Elle révèle que le montant du revenu équivalent⁴ ne modifie guère la probabilité qu'un ménage juge son logement trop grand. L'âge constitue en revanche un facteur crucial. Ainsi, les ménages dont le responsable a plus de 80 ans ont 4,5 chances de plus d'estimer vivre dans un logement trop grand que si le responsable a moins de 50 ans.

La composition du ménage joue également un rôle important. Par rapport à ceux composés d'une seule personne, les familles et couples sans enfants ont une probabilité deux fois moindre d'estimer leur logement trop grand. La nationalité est aussi un facteur déterminant significatif: la probabilité qu'un responsable de ménage suisse estime son logement trop grand est presque 1,5 fois plus élevée que pour son homologue étranger.

La distinction entre maison et appartement est également révélatrice. La probabilité qu'un logement soit ressenti comme trop grand est 2,3 fois plus élevée pour les

3 Le modèle utilisé est une régression logistique qui explique l'estimation subjective de la taille du logement, en tenant compte simultanément de tous les déterminants observables pertinents de la demande de logements.

4 Revenu ramené suivant l'échelle de la CSIAS à celui d'un ménage unipersonnel (valeur d'équivalence); pour le calcul, voir Delbiaggio et Wanzenried (2016).

1 OFS (2014a et b).

2 Rey (2015).

maisons que pour les appartements. La fait qu'une personne soit propriétaire ou non de son logement joue encore un rôle important et accroît la probabilité de 1,6 fois.

« Insatiable » ou « modeste » ?

Un autre élément qui joue un rôle crucial si l'on veut réaliser des économies d'espace habitée est le lien entre la surface ressentie subjectivement comme nécessaire et la celle effectivement occupée. Sur ce point, la classification des ménages en « privilégiés », « insatiables », « modestes » et « sobres » est utile. Les privilégiés occupent de grands espaces dans une proportion supérieure à la moyenne de la population, mais sont aussi plus souvent conscients de disposer de trop de place. Les insatiables occupent eux aussi plus d'espace que la moyenne, mais ne le ressentent comme trop grand que dans une proportion restreinte. Les modestes occupent moins d'espace que la moyenne, mais le ressentent plus fréquemment comme trop grand. Enfin, les sobres occupent moins d'espace que la moyenne et pensent aussi disposer de trop d'espace dans une proportion inférieure à la moyenne de la population.

Le plus grand potentiel d'économies se situe du côté des privilégiés, car ils occupent plus d'espace que la moyenne et en sont conscients. La catégorie des modestes présente également un certain potentiel de réduction, mais comme ces ménages occupent déjà moins d'espace que la moyenne, les possibilités d'économies semblent plus faibles que pour les privilégiés.

Tant les sept grandes régions (voir illustration 1) que les cantons (voir illustration 2) s'avèrent passablement hétérogènes quant à la comparaison entre consommation de logement – mesurée au nombre de pièces par occupant – et besoin en logement – mesuré d'après la proportion de ménages disposant de trop d'espace (les lignes grises représentent les valeurs moyennes).

Les grandes régions Espace Mittelland et Suisse du Nord-Ouest font partie de la catégorie des privilégiés. Elles présentent donc un potentiel d'économies important. L'Arc lémanique est la grande région qui présente le plus petit potentiel de réduction, alors que le Tessin rentre dans la catégorie des modestes. C'est en effet la seule région où les ménages disposant de trop d'espace dépassent la moyenne nationale, alors que la consommation d'espace ne l'atteint pas.

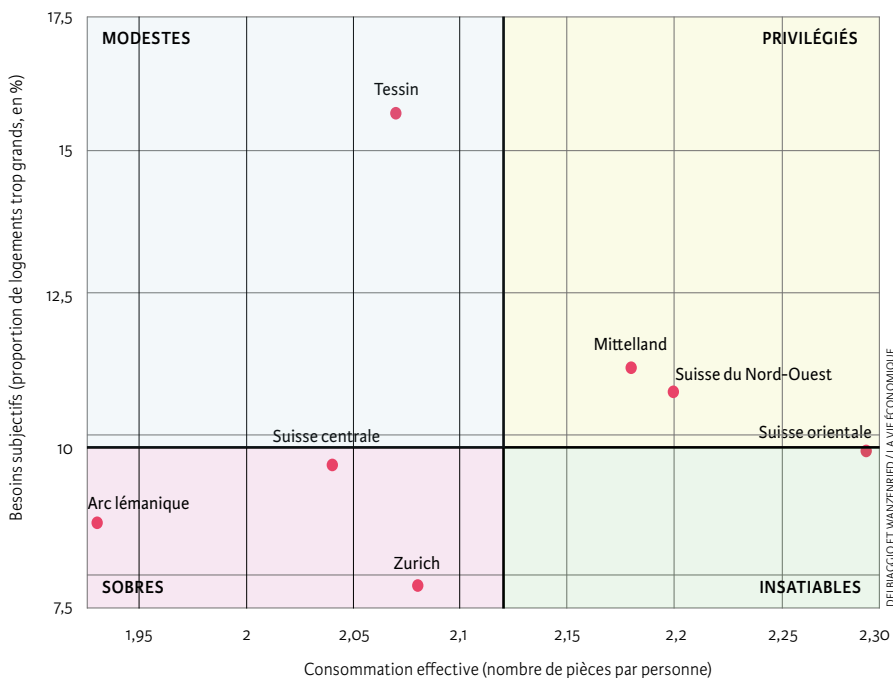
Une analyse empirique basée sur des entretiens téléphoniques

Commandée par l'Office fédéral du logement (OFL), l'Analyse empirique de la HES de Lucerne (Delbiaggio et Wanzenried, 2016) se fonde sur les données du Panel suisse de ménages (Fors). Il s'agit d'une étude annuelle du panel, qui accompagne un son-

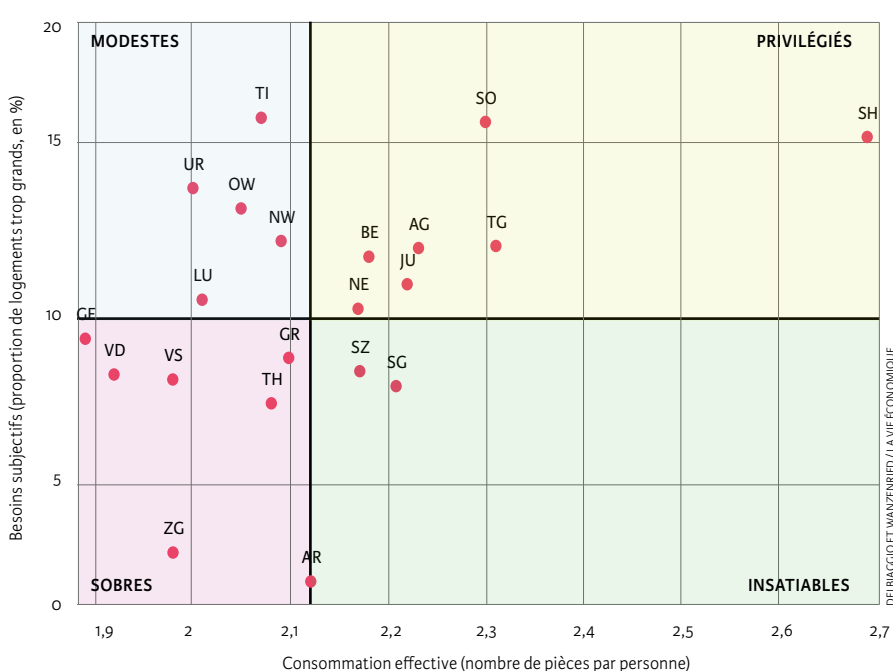
dage aléatoire représentatif de ménages suisses questionnés principalement par téléphone. L'étude présentée ici exploite les données de 2014, relevées auprès de 5841 ménages. Pour l'étude de cas concernant la ville de Lucerne, les informations ont

été complétées par la statistique des bâtiments et des logements (SBL) de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Là aussi, les données utilisées sont celles de 2014. Elles portent sur 41 834 habitations en ville de Lucerne.

III. 1. Besoins subjectifs contre consommation objective (grandes régions)



III. 2. Besoins subjectifs contre consommation objective (cantons)



Sans AI et GL pour des raisons techniques.



Les propriétaires de maisons individuelles disposent souvent de plus d'espace que nécessaire...

ALAMY



... alors que c'est le contraire dans les logements en colocation, comme ici à Zurich.

KEystone

Sobriété zurichoise

Sur le plan cantonal, on trouve un potentiel de réduction particulièrement élevé dans les cantons de Schaffhouse, Soleure et Thurgovie. Ces cantons font partie des privilégiés et présentent des valeurs nettement supérieures à la moyenne aussi bien en termes de consommation que de besoins. Les sobres – où le potentiel de réduction est moindre – sont en particulier Zoug, Vaud, le Valais et Zurich. Dans la catégorie des modestes, le Tessin tient compagnie aux cantons de Suisse centrale: Uri, Obwald et Nidwald. En revanche, Saint-Gall et Schwytz font partie de la catégorie des insatiables (forte consommation, mais conscience moindre du fait).

Cette hétérogénéité est confirmée par une étude de cas concernant la ville de Lucerne. Selon des extrapolations fondées sur les statistiques des bâtiments et des logements, seuls 6% des ménages lucernois ressentent leur logement comme trop grand, ce qui est en dessous de la moyenne suisse de 10%. Divers quartiers se rangent cependant dans la catégorie des privilégiés et présentent donc un potentiel d'économies particulièrement élevé.

Bibliographie

Office fédéral de la statistique (OFS), SBL, *Surface habitée moyenne par occupant d'après le nombre de pièces des appartements habités*, tableau T 9.3.2.12, 2014 (a).

Utilité des services spécialisés et des plateformes

Les causes du décalage entre consommation et besoins semblent donc se situer moins du côté du revenu que d'une série d'autres facteurs, comme l'âge, la composition du ménage ou les rapports de propriété. Pour piloter efficacement la répartition de la surface habitable, il conviendrait donc moins de se concentrer sur l'aspect financier que de s'attacher directement aux facteurs mentionnés. Les services spécialisés qui aident les personnes âgées à trouver un nouveau logement pourraient par exemple contribuer à exploiter le potentiel d'économies considérable de cette catégorie de ménages. Les plateformes locales – matérielles ou virtuelles – d'échanges de logements pourraient aussi aider à réaliser une répartition plus efficace des surfaces habitables au niveau des quartiers. Enfin la taille, l'équipement et les plans du parc immobilier devraient davantage être adaptés aux tendances démographiques, telles que le vieillissement de la société ou l'augmentation des ménages de deux personnes.

Office fédéral de la statistique (OFS), SBL, *Surface habitée par occupant – Le changement de système de 2000 à 2014*, mai 2014 (b).

Delbiaggio K. et Wanzenried G., *La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable*, Étude réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL), 2016.



Katia Delbiaggio

Professeure d'économie politique et d'économie régionale à l'Institut pour l'économie d'entreprise et régionale de l'École supérieure de Lucerne – Économie



Gabrielle Wanzenried

Professeure de gestion bancaire et de finance à l'Institut pour les services financiers de Zoug de l'École supérieure de Lucerne – Économie

Rey U., *Trendwende beim Wohnflächenkonsum*, communiqué de presse du département présidentiel de la ville de Zurich, 19 septembre 2015.