

Date de dépôt: 9 février 2006

Messagerie

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la motion de M^{mes} et MM. Marie-Paule Blanchard-Queloz, René Koechlin, Jacques Baud, Alain Meylan, Pierre Froidevaux, Sylvia Leuenberger, Anne Mahrer, Pierre Kunz, Alexandre Gobet, Jeannine de Haller et Pascal Pétroz concernant la mise en place d'un outil d'analyse quantitative et typologique de la demande en matière de logement

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 31 janvier 2003, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant que :

- la politique du logement doit constamment correspondre aux besoins réels de la population ;
- la connaissance de ces besoins demeure lacunaire ;
- la croissance démographique et le taux de vacance ne sont pas des indicateurs statistiques prévisionnels suffisants ;
- les demandes enregistrées par l'Office cantonal du logement (OCL) ne sont l'expression que d'une partie des besoins en cause,

invite le Conseil d'Etat

- à mettre en place un outil d'analyse quantitatif et typologique de la demande en matière de logement ;
- à publier annuellement dès le premier semestre 2003 les données recueillies au moyen de cet outil.

Au terme de la motion 1479, le Conseil d'Etat est invité à mettre en place un outil d'analyse quantitatif et typologique de la demande en matière de logement. Les motionnaires prennent appui sur un compte rendu d'une commission de votre Grand Conseil relatif au rapport de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques consacré à la politique sociale du logement. Il s'agit, sur cette base et au terme des considérants, de connaître le « nombre de logements requis par type (nombre de pièces) et par catégorie (libres, HCM, HLM, HBM) » (motion, p. 3, ch. 2). Le constat étant que « la croissance démographique et le taux de vacance constituent pratiquement les seuls indicateurs », ce qui est « insuffisant » (motion p. 5, ch. 4). L'objectif poursuivi par la mise en place d'un outil d'analyse est « de mieux cibler l'offre en fonction des capacités financières et des besoins respectifs de toutes les couches de la population » (motion p. 5, ch. 6). Il conviendrait en conséquence de :

- « mieux répertorier les besoins en fonction des capacités, du nombre d'occupants et du taux d'effort (motion p. 3, ch. 2);
- mieux connaître la nature et la motivation des investisseurs (motion p. 4, ch. 3). »

L'intérêt d'un tel outil serait évident. Le Conseil d'Etat a dès lors souhaité examiner la question de manière approfondie. L'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) a ainsi mandaté le bureau d'analyses et d'études Eco/diagnostic ainsi que le Laboratoire d'économie appliquée de l'Université de Genève (LEA) afin de répondre à la question de la faisabilité et de l'opportunité d'un tel instrument. Le rapport des chercheurs, qui est joint en annexe de la présente réponse, fait par ailleurs l'objet d'une publication dans la série *Études et documents* de l'OCSTAT. Il examine, dans un premier temps, la question sous l'angle théorique, rappelant la notion de demande et la possibilité d'appréhender celle-ci par un outil quantitatif. Sur cette base, il passe en revue différentes pratiques internationales, suisses et genevoises avant d'énoncer des recommandations.

Que peut-on tirer de ce rapport au regard tant de l'invite que des considérants exprimés par la motion ?

Tout d'abord le fait qu'il existe d'ores et déjà un certain nombre d'instruments et d'outils qui permettent d'analyser assez finement les conditions dans lesquelles vivent les résidents genevois et les désirs exprimés en la matière (cf. Rapport pp. 31-41). On peut évoquer ici, sans que la liste soit exhaustive, les données résultant du recensement fédéral de la population et des logements, de l'enquête suisse sur la population active ou le panel des ménages, ou encore les informations provenant de sondages effectués par

diverses entités publiques (OCSTAT) ou privées (Société des régisseurs, Banque cantonale de Genève).

Aucun de ces instruments ne satisfait à l'objectif poursuivi par les motionnaires. Mais, et cela est un des mérites du rapport que de le montrer, cela s'explique de manière fort rationnelle. A rigueur de méthode économique, la demande en logement est difficile à exprimer de manière quantitative. Il y a en effet un problème d'objet. Il convient de savoir si l'on s'intéresse au logement comme bien physique, c'est-à-dire la transaction sur le parc immobilier, ou au logement comme offre de services, dans la relation entre bailleurs et locataires. Ensuite, il y a un problème de nature. La relation prix/quantité, qui est en économie l'expression de la demande, porte ici sur un bien fort particulier, que ce soit dans sa durée ou dans ses caractéristiques, ce qui fait qu'un « logement particulier n'est jamais identique à un autre » (rapport p. 9). Ces écueils méthodologiques étant franchis, il conviendrait, pour établir une analyse de la demande, de savoir ce qu'un tel outil quantitatif devrait ou pourrait mesurer, si l'on entend pouvoir en tirer, comme le souhaitent les motionnaires, des enseignements pour moduler l'offre. Faut-il ainsi traiter de la même manière la demande de la personne qui n'a pas de logement et celle qui vise à trouver un logement plus agréable ? Pour ne prendre que ce cas de figure, la situation du jeune adulte en formation qui désire quitter ses parents est-elle assimilable à celle d'un conjoint en rupture qui cherche à se reloger ? Par ailleurs d'autres questions se posent encore : ainsi, par exemple, on comprend bien que, toutes choses égales par ailleurs, un individu pour un appartement présentant objectivement les mêmes caractéristiques (surface, nombre de pièces, équipement) peut être prêt à consacrer une part différente de son revenu en fonction soit de critères difficile à saisir (« cachet » de l'appartement), soit de critères volatils (selon que l'on recherche un 3 pièces à 25 ans, 45 ans ou 70 ans on peut être amené à moduler différemment son exigence de prix). Inversement, en période de pénurie, le prix peut conduire en cas de besoins effectifs à modifier totalement la demande (se limiter à un appartement plus petit ou sans considération de lieux). Enfin, un autre facteur important limite la portée des instruments d'analyse quantitative de la demande. Sachant que l'accroissement de la demande résulte en bonne partie du flux migratoire, est-il suffisant de cerner la demande des résidents ? Comment à cet égard dissocier l'analyse de la demande par exemple de la capacité ou de l'attractivité économique de la région ?

Conclusion

Au terme de ce rapport, on comprend mieux que des outils quantitatifs ne sont pas la panacée et ne fournissent qu'un reflet partiel de ce qu'est la demande de logement, notion qu'il faut au surplus distinguer de celle de besoins en la matière. A fortiori, il convient de ne pas attendre de ce type d'instruments qu'ils puissent fonder scientifiquement l'offre en matière de logement. Est-il encore besoin d'ajouter que la relation au temps entre demande et offre est essentiellement différente ? Si la première peut être assez volatile, la deuxième est nécessairement longue, la construction de logements nécessitant plusieurs années. Dans cette mesure, il n'est pas raisonnable de consacrer des moyens financiers importants à développer des outils quantitatifs.

Cela ne signifie pas encore qu'il ne faille pas développer ou améliorer les outils d'analyse.

Il importe tout d'abord de fournir des efforts dans la présentation et la mise en relation des données existantes afin de fournir de meilleurs outils d'aide à la décision. C'est ainsi, notamment, que l'on pourra prochainement consulter certaines données sous forme cartographiques. A court terme également, l'OCSTAT va publier une *Projection des ménages et de demande de logements*. A moyen terme, l'OCSTAT va améliorer ses méthodes d'observation des déménagements ce qui permettra de mieux connaître la demande effective – ponctuelle – de la demande.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

Le chancelier :
Robert HENSLER

Le président :
Pierre-François UNGER

Annexe :

Etudes et documents N° 39, demande de logements : définitions et mesures statistiques, rapport final. Edition : Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève.



République
et Canton
de Genève



Département de l'Économie,
de l'Emploi
et des affaires Extérieures

39
Nov. 2005


Études et documents

Demande de logements : définitions et mesures statistiques

Rapport final

Tableaux de bord | Analyses | Données Générales



Edition	Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève
Responsable de la publication	Dominique Frei, Directeur
Rédaction	Gabrielle Antille Gaillard et Jonela Lula, LEA Alain Schoenenberger, Eco'Diagnostic
Composition, mise en page	Stéphanie Bisso
Illustration de la couverture	Hermès Communication, Genève
Impression	SRO Kundig, Genève
Prix	25 F
Tirage	1 000 exemplaires
	OCSTAT, Genève 2005. Reproduction autorisée avec mention de la source
Renseignements	
Centre de documentation	De 9h à 12h et de 14h à 17h (vendredi : 16h) ou sur rendez-vous. Tél. +41 (0)22 327 85 00
Indice des prix à la consommation	Répondeur téléphonique : + 41 (0)22 327 85 55
Liste des publications	Voir dernières pages de couverture
Charte de la statistique publique de la Suisse	L'OCSTAT s'est engagé à respecter la charte dans la conduite de ses activités statistiques

Des résultats plus détaillés sont disponible sur le site Internet de l'OCSTAT à l'adresse suivante <http://www.geneve.ch/statistique/>

Etudes et documents

Demande de logements : définitions et mesures statistiques

Rapport final

Sommaire

Page

Préface	3
Introduction	5
Première Partie: Concepts et mesures	7
1. Notion de la demande en économie	7
2. Caractéristiques du logement	10
3. Notion de la demande de logements	11
4. Evaluation normative des besoins en logements	16
5. Mesures de la demande	19
Deuxième partie : Observation de la demande de logements	23
1. Méthodes d'observation	23
2. La pratique des méthodes d'observation à l'étranger et en Suisse	24
Troisième partie : Modélisation de la demande de logements	42
1. Modélisation de la demande en fonction de la démographie	42
2. Modèles de comportement	47
Conclusions et recommandations	50
Annexes 1 à 12	51
Bibliographie	82
Sites Internet	84



Préface

En 2003, le Grand Conseil a adopté une motion (M 1479) concernant la mise en place d'un outil d'analyse quantitative et typologique de la demande en matière de logements. Pour les motionnaires, la typologie des logements correspond notamment à leur taille (nombre de pièces) et à leur catégorie (en propriété, loués, à loyer libre, subventionnés HLM, HBM, etc).

Les motionnaires considéraient que la politique du logement doit constamment correspondre aux besoins réels de la population et que la connaissance de ces besoins demeurerait lacunaire. Ils relevaient que la croissance démographique et le taux de vacance ne constituent pas des indicateurs statistiques prévisionnels suffisants et que les demandes enregistrées par l'Office cantonal du logement n'exprimaient qu'une partie des besoins.

De longue date, la question du logement occupe une place centrale dans le développement économique et social, elle constitue un enjeu politique et social majeur. La question du logement se pose dès le début de l'industrialisation et accompagne le processus d'urbanisation qui se poursuit et se globalise.

Dans son chapitre «Buts sociaux», la Constitution fédérale indique qu'en complément de la responsabilité individuelle, la Confédération et les cantons s'engagent à ce que «toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables» (art. 41, al. 1). La Constitution genevoise garantit le droit au logement (art. 10A). Ces références mettent en évidence l'importance capitale de la politique publique du logement et, en conséquence, d'instruments d'analyse adéquats pour la conduire.

Le rapprochement des termes de «besoin» et de «demande» qu'opère la motion du Grand Conseil met en évidence la nature particulière du logement (car ces notions ne sont pas synonymes). Si les besoins correspondent à des nécessités naturelles et sociales, variables dans le temps, ils ne sont pas directement mesurables. Au contraire, la demande s'exprime, pour l'essentiel, en termes de prix et de quantité. Pour rapprocher «besoin» et «demande», on procède souvent par la définition de normes portant, par exemple, pour le cas du logement, sur ses caractéristiques propres, les conditions d'accès au bien et la solvabilité des ménages. On définit ainsi une demande normative.

Cela dit, la question reste ouverte. La satisfaction de la demande (solvable) correspond-elle à celle des besoins (sociaux) ? Répondre à cette question nécessite de définir la ou les notions de demande en matière de logement. D'un point de vue économique, le logement revêt également plusieurs aspects. Le logement est un bien dont le stock constitue le parc immobilier. C'est aussi une offre de services (de logements) proposée aux locataires. Pour les uns, c'est un des éléments du patrimoine du ménage, pour les autres, une des principales dépenses mensuelles de consommation en biens et services. Il importe donc également de clarifier ce que le terme «logement» signifie.

Pour toutes ces raisons, l'OCSTAT a mandaté le Laboratoire d'économie appliquée (LEA) de l'Université de Genève et la société Eco'diagnostic pour traiter la question de la demande de logements d'un point de vue méthodologique :

- Comment définir les diverses notions de «demande de logement», sont-elles observables et comment ?
- Convient-il de distinguer divers types de demande du service (ou du bien) «logement» ? Convient-il de segmenter la population en sous-groupes particuliers en fonction de besoins spécifiques ?
- Comment ces questions ont-elles été abordées dans d'autres pays ? Quelles sont les statistiques qui y ont été mises sur pied ?
- Quel(s) outil(s) pourrait-on mettre sur pied à Genève ? Un instrument unique peut-il suffire ou faut-il en envisager plusieurs ?
- Quelles indications pertinentes sur la demande de logements peuvent être fournies par les statistiques actuelles ?

Après avoir fait le tour de ces diverses questions, les recommandations formulées s'inscrivent dans les grandes lignes du développement actuel de la statistique publique cantonale. En réponse aux attentes des motionnaires, ces recommandations peuvent être décevantes. Toutefois, elles ont l'avantage d'être réalistes et raisonnables.

Le développement de projections de ménages et de demande de logements, en lien avec les projections démographiques, est en cours. Elles feront l'objet d'une publication de l'OCSTAT en fin d'année. De telles projections permettent d'estimer les besoins en logements à moyen et long termes, ce qui est indispensable au vu des délais de mise en œuvre des opérations de construction à Genève.

Le développement de méthodes d'observation des déménagements (caractéristiques des ménages et des logements concernés) et des changements de statut (locataire/propriétaire et inversement) permettraient de connaître la demande effective de la population. Il peut être réalisé à moyen terme.

Les sondages auprès des ménages (comme ceux déjà réalisés à Genève ou dans le canton de Vaud) pourraient permettre d'évaluer, à intervalles réguliers, la demande à long terme (demande latente) et son évolution. Mais leur coût est élevé.

L'acuité de la question du logement masque pour beaucoup la complexité de la détermination des besoins et de la demande de logements. En raison de cette complexité, l'approche quantitative ne peut être qu'imparfaite et recourir à une panoplie d'instruments de mesure.

La publication de ce rapport de nature technique complète la réponse qu'apporte le Conseil d'Etat à la motion 1479 : il apporte à la fois références et informations.

Dominique Frei
Directeur de l'OCSTAT

Introduction

L'OCSTAT a mandaté le Prof Gabrielle Antille Gaillard, LEA, et Alain Schoenenberger, Eco'Diagnostic, pour examiner la définition de la demande de logements en vue de la mesurer de manière objective et d'en tirer des enseignements concernant l'évolution du marché et la politique de logement de l'Etat¹.

A l'origine de ce mandat se trouve la motion M1479 du 30 septembre 2002 « concernant la mise en place d'un outil d'analyse quantitative et typologique de la demande en matière de logement », qui invitait le Conseil d'Etat à développer un tel outil. Par typologie il faut entendre une classification des logements en fonction de critères pertinents, tels que le nombre de pièces ou de catégories (libres, HCM, HLM, etc.) ou aussi la localisation ou le type de propriété (investisseurs finaux: propriété par étage, coopérative, institutionnels, particuliers privés, etc.). Selon les motionnaires, cet instrument, « exhaustif, approfondi, évolutif au fil des mois et des années, permettra d'orienter intelligemment et de manière 'adaptive' l'offre de logement ». Les auteurs espèrent ainsi que l'outil d'observation de la demande contribuera à répondre à un certain nombre de questions actuelles et largement débattues telles que : comment combiner les initiatives publiques et privées, la mixité sociale et économique des projets, quelles catégories de logements faudrait-il maintenir ou développer, quels sont les besoins réels en matière de logements et, plus généralement, quelles politiques de logement faut-il mener ? Les auteurs de la motion constatent que « le flou subsiste; la *croissance démographique* et le *taux de vacance* constituent pratiquement les seuls indicateurs », ceux-ci étant jugés insuffisants.

Le présent rapport tente de répondre à la question de l'opportunité et de la faisabilité d'un outil d'analyse et d'observation de la demande. En matière de logement en particulier, il se pose la question de la définition de la *demande* et de son appréhension par un outil quantitatif. Ainsi, la première partie se penche sur la définition théorique de la demande en économie et de la demande de logements, en particulier, et examine de quelle façon il serait possible de la mesurer. La seconde partie est consacrée à la revue d'un certain nombre de pratiques statistiques aux niveaux genevois, suisse et international. Les recommandations tirent les conséquences des développements théoriques et des pratiques statistiques existantes pour améliorer l'état des connaissances en matière de demande de logements à Genève.

¹ Les auteurs remercient M. Dominique Frei, directeur de l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), Roland Rietschin, directeur adjoint de l'OCSTAT, ainsi que le professeur Philippe Thalmann de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne pour leurs commentaires pertinents sur une version préliminaire de ce rapport. Les auteurs restent seuls responsables des erreurs éventuelles et des opinions émises.

Première partie: Concepts et mesures

1. Notion de la demande en économie

La demande est la quantité d'un bien que les acheteurs souhaitent et peuvent acheter à un certain prix. On suppose que l'agent en question décide d'une manière rationnelle en possession de toute l'information dont il a besoin pour faire un choix informé. En théorie, lorsque l'agent décide d'une dépense (biens, services) ou de l'affectation de son temps (travail, loisirs), on suppose qu'il tente d'en retirer la plus grande satisfaction ou utilité possible.

La fonction de demande se réfère à la quantité que l'agent est prêt et capable d'acheter au cours d'une période donnée en fonction d'un certain nombre de facteurs ou variables qui sont susceptibles d'influencer cette demande. En particulier, la quantité demandée du bien ou du service (variable dépendante, expliquée) en question dépend de son prix (variable indépendante, explicative). La fonction de demande représente donc les intentions d'acheter à un moment donné pour des prix différents. En l'occurrence, la quantité est reliée négativement au prix, c'est-à-dire plus le prix est élevé, plus faible sera la quantité demandée. Bien sûr le prix du bien ou du service considéré n'est pas le seul déterminant de la fonction. Par exemple, l'équation générale :

$$Q_d = f(P, Y, W, P_s, P_c, F) \quad (1)$$

exprime le fait que la quantité demandée dépend négativement (-) du prix du bien ou du service (P), positivement (+) du revenu (Y) et de la fortune (W), positivement du prix du bien ou service de substitution (P_s) – lorsque le prix de la bière augmente, la consommation de vin augmente –, négativement du prix du bien ou du service complémentaire (P_c) et d'autres facteurs F qui peuvent dépendre des caractéristiques du demandeur (taille et structure du ménage, par exemple), qui peuvent être saisonniers (température, etc.) ou liés à des effets de mode, *ceteris paribus*. Cette dernière expression, toute chose égale par ailleurs, assure que la variation de la quantité identifiée est la conséquence de la variation d'une seule variable indépendante, sans interférence des autres variables explicatives.

L'identification des variables explicatives qui influencent de façon significative la quantité demandée est une question fondamentalement empirique. Le bien ou service demandé répond à un besoin, qui est plus ou moins important ou urgent. La demande exprime l'intensité des préférences (utilité) du demandeur – sa sensibilité par rapport à une variation des variables explicatives retenues, comme le prix en particulier.

Sur un marché concurrentiel, les transactions ou les échanges portent sur un produit bien défini, homogène, et un prix unique s'établit. Rappelons que le marché concurrentiel présente les caractéristiques suivantes :

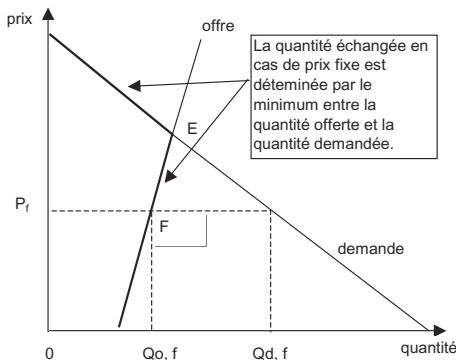
1. atomité de l'offre et de la demande, soit un (très) grand nombre de demandeurs et d'offrants assurant une concurrence,
2. libre entrée des producteurs, donc absence de barrières à l'entrée,
3. homogénéité du produit échangé,
4. transparence du marché, facilité pour obtenir des informations sur les transactions.

Ainsi, sur un marché concurrentiel abstrait, un prix unique s'établit en fonction de l'offre et la demande pour un produit homogène où tant les consommateurs que les producteurs sont parfaitement informés sur la disponibilité et les conditions de production. En particulier, il règne une concurrence entre les demandeurs pour acheter le produit à un prix qui couvre au moins les coûts de production et entre les offrants qui sont capables de produire les quantités demandées.

Il est évident que les conditions de concurrence parfaite énumérées ci-dessus ne sont en réalité jamais remplies. Nous savons qu'en fait il n'existe pas une atomisticité de l'offre et de la demande, mais que la concurrence peut être limitée par un nombre restreint d'offrants (marché oligopolistique ou monopolistique) et, plus rarement, par un nombre limité de demandeurs. En général, les possibilités de libre entrée sont relatives. La réglementation étatique peut limiter, voire supprimer le libre fonctionnement du marché. Dans le cas du logement, dont le marché connaît régulièrement des périodes longues de pénurie, notamment dans les agglomérations urbaines, le rationnement par l'offre est dû en grande partie au contrôle des loyers qui empêche la survenance des prix d'équilibre du marché. En théorie donc, la quantité échangée sur un marché libre dépend de la rencontre de l'offre (coûts de production) et de la demande qui, simultanément, déterminent le prix d'équilibre (*graphique 1*). Ce prix correspond à un seul point de la fonction de demande, celui où la demande est réalisée et peut être observée (point E). Tous les autres points de la fonction de demande correspondent à une demande notionnelle (non réalisée).

Lorsque l'on observe un déséquilibre entre l'offre et la demande, la quantité échangée, pour un prix donné (P_f par exemple), se situe sur la courbe qui présente le minimum entre l'offre et la demande. Dans le cas particulier du logement, qui nous intéresse ici, en période de pénurie, la quantité échangée et observée (Q_0, f) correspond à un point déterminé par la courbe d'offre (point F). Au point F, pour le prix P_f , la demande est contrainte par l'offre (définition de la pénurie).

Graphique 1 : Illustration du déséquilibre sur le marché du logement



Source: EcoDiagnostic, LEA

Mais même en l'absence de réglementations étatiques, les informations et les compétences nécessaires ne sont pas distribuées uniformément ni disponibles à tout acteur potentiel, entrepreneur comme consommateur. Si dans le cas du *graphique 1*, la demande est contrainte par l'offre, à cause de la pénurie, il existe encore d'autres raisons qui peuvent

empêcher la réalisation de la demande latente, comme les coûts de transaction liés à la recherche d'un nouvel appartement, particulièrement élevés en cas de pénurie.

Il est commode, en économie, de raisonner à partir de ces conditions *idéales* pour montrer les forces du marché, mais il convient de ne pas oublier la fonction de ces hypothèses simplificatrices et de ne pas en faire une norme pour le fonctionnement des marchés.

Un marché concurrentiel porte sur un produit dit homogène, dont les caractéristiques, aux yeux des consommateurs, sont particulières au produit et permettent de l'identifier sans ambiguïté. Dans ce cas, les demandeurs fondent leurs décisions d'achat seulement sur le prix ou les différences de prix qui pourraient exister à court terme entre producteurs.

Très souvent, les consommateurs sont sensibles à certaines caractéristiques ou combinaisons de caractéristiques que présentent des produits qui remplissent une fonction ou un besoin donné. Ces produits ne sont donc plus homogènes, mais différenciés ou hétérogènes. La différenciation peut porter sur:

- l'environnement du produit, ou les services liés au produit, comme sa localisation par exemple dans le cas du logement,
- la différenciation objective du produit, telle que la qualité des services rendus ou les caractéristiques intrinsèques physiques du produit, et même sur
- la perception que s'en font les consommateurs.

Lancaster² a défini un produit comme un ensemble de services consommés globalement par les acheteurs. Ainsi, les produits différenciés sont des produits possédant les mêmes attributs, mais en proportions variables. Par conséquent, les préférences des consommateurs peuvent être formulées en termes des caractéristiques des produits. Dans la théorie de concurrence imparfaite, on admet qu'un consommateur peut être identifié par un assortiment particulier de caractéristiques, qui formerait le produit *idéal* qu'il souhaiterait acquérir.

Dès lors, il n'est pas concevable de définir la demande en dehors d'une référence aux caractéristiques des produits et aux produits qui sont effectivement offerts sur le marché. Les entreprises ne peuvent pas fournir à chaque consommateur son produit *idéal* selon ses goûts particuliers, du fait de l'existence de coûts fixes relatifs à chaque produit particulier. Les consommateurs se rabattront donc sur les produits disponibles qui sont plus ou moins distants, en termes de mélange de caractéristiques, du produit idéal. Le consommateur choisira le produit qui lui assure la satisfaction la plus élevée, compte tenu des différences de prix et de la distance entre le produit dit *idéal* et le produit offert.

En conséquence, la demande globale dépend à la fois du prix et des caractéristiques du produit, mais aussi des prix et des caractéristiques des produits de substitution offerts sur le marché. Cette interdépendance des différents produits est à l'origine d'une interaction avec les différents offrants et d'une segmentation du marché, le segment étant défini comme l'ensemble des acheteurs d'un produit donné.

L'information parfaite n'existe pas non plus dans les situations réalistes. L'hypothèse de la transparence du marché renvoie à la question de savoir comment se forment les prix sur le marché d'un produit donné. Ecartant la possibilité du *commissaire-priseur* qui coordonne les décisions des demandeurs et des offrants de telle sorte que l'offre et la demande s'équilibrent, il paraît plus logique de supposer que ce sont les offrants, en concurrence les uns avec les autres, qui fixent les prix en s'approchant par tâtonnement de l'équilibre du marché. Dans ce cas, l'information dont disposent les acheteurs est cruciale. L'information imparfaite est à même de conférer un pouvoir de marché aux entreprises au détriment des consommateurs, et ce d'autant plus aisément que l'information est coûteuse à obtenir. Il apparaît que les coûts de transaction jouent un rôle non négligeable sur le marché des logements.

La condition d'homogénéité du produit pose un problème fondamental à l'analyse du marché dans le cas du logement. En effet, peut-être plus que d'autres produits, un logement particulier n'est jamais identique à un autre, parce qu'il possède des caractéristiques particulières. De ce fait, deux logements peuvent avoir la même valeur locative, alors qu'il s'agit de produits différents.

² Lancaster K. (1966).

2. Caractéristiques du logement

Par rapport aux conditions de concurrence (parfaite), il est évident que le nombre d'offrants est plutôt limité, comme dans la grande majorité des marchés, face au grand nombre de consommateurs – locataires. Si chacun peut (faire) construire en théorie son logement, il existe de nombreux obstacles à la construction qui sont liés aux réglementations en vigueur concernant l'aménagement du territoire (zones de construction, prescriptions sur le gabarit des immeubles, etc.) et les dispositions légales en matière de construction. Les délais de réalisation qui s'écoulent entre la gestation d'un projet, sa planification et la fin de sa réalisation se comptent en plusieurs années, voire dans certains cas, en dizaines d'années. L'offre de logements, qui provient de nouvelles constructions, mais aussi de logements modifiés ou rénovés, s'ajuste lentement aux déséquilibres constatés sur le marché du logement (par excès de demande, avec un taux de vacance faible).

Comme le rappelle Granelle³ (1998) dans son introduction, un bien immobilier est un bien durable, un actif (réel), un bien hétérogène et un bien localisé dans l'espace. Ces particularités ont donné lieu à des efforts de modélisation variés, mais sans toutefois pouvoir intégrer l'ensemble des paramètres déterminants la demande dans un corps théorique uniforme (Megbolugbe et al., 1991)⁴.

Le logement est l'un des biens présentant une longue durée de vie économique. Ainsi, les économistes distinguent le stock de logements – le bien lui-même – et le flux de services de logement par unité de temps. Il y aurait donc deux marchés interdépendants à considérer, l'un portant sur le bien comme investissement, et l'autre sur le service de logement. La valeur du bien de logement dépend naturellement de la valeur des flux de service (loyers). La durabilité du logement a au moins deux implications importantes, un coût unitaire élevé à l'acquisition qui représente un engagement important, voire le plus important, pour la plupart des ménages ; la difficulté d'adapter le parc de logements à une demande changeante, ce qui implique délais et coûts de transaction.

Le logement est aussi un élément important du patrimoine du ménage. Il est souvent un déterminant majeur de la formation et de la croissance de ce patrimoine. Le ménage doit aussi choisir, à un moment donné, s'il veut acquérir un logement, donc investir, ou s'il préfère être locataire et payer un loyer pour le service logement qu'il consomme.

D'autres particularités sont encore présentées et commentées dans la littérature relative au logement, telles que l'information imparfaite, les coûts de transaction élevés, l'importance de la réglementation étatique (fonctionnement défectueux des marchés).

Lambelet et Zimmermann ont discuté la question de savoir si le logement était un bien économique différent, ou particulier, qui justifierait davantage d'interventions de l'Etat⁵. Ces critères sont présentés ici seulement dans la mesure où ils permettent de caractériser le marché du logement et ses particularités.

Hétérogénéité

Le logement, comme tout bien immobilier, est hétérogène. Les logements diffèrent quant à leur surface, leur âge, leur confort, le nombre et la disposition des pièces, etc. Le ménage, dans son choix du logement, considère également la localisation de celui-ci par rapport à l'ensemble du territoire, de la ville ou des quartiers. La localisation peut être vue comme un attribut du logement, au même titre que la surface par exemple. On remarque dès lors qu'au regard de la théorie des marchés, l'hétérogénéité des biens implique que le logement doit être analysé comme un marché de concurrence imparfaite, ceci d'autant plus que l'immobilité, ou la localisation du logement dans l'espace empêche la fluidité des offres et demandes.

L'hétérogénéité peut rendre le marché non transparent, avec la conséquence d'un degré de concurrence faible, voire d'une monopolisation. L'hétérogénéité a en général pour conséquence une segmentation du marché (multitude de marchés). Toutefois, dans la mesure où la demande se manifeste sur plusieurs marchés en même temps, ces marchés se trouvent en concurrence et une monopolisation de l'offre sera d'autant plus difficile.

³ Granelle, J.-J. (1998).

⁴ Megbolugbe, Isaac, F., Marks, Allen, P. et Schwartz, Mary B. (1991).

⁵ Lambelet, J-Ch. et Zimmermann, Ch. (1991).

Coûts de transaction

Tout changement économique entraîne certains coûts; si ceux-ci sont importants, les transactions diminuent ou sont plus difficiles à réaliser. Le locataire encourt des coûts relativement élevés lors d'un changement de logement. Le contrat de bail de long terme réduit les coûts de transaction (déménagement, recherche de locataires), mais laisse aux parties prenantes – bailleurs et locataires – le choix et une liberté contractuelle, dans le cadre des dispositions légales. La protection du locataire, qui agit notamment sur les modifications du loyer, est un autre instrument, cette fois étatique, qui est censé répondre au déséquilibre des forces du marché. L'attribution de logements pourrait aussi se faire de façon administrative, conférant un pouvoir important à un organisme décisionnel. A cet effet, à l'instar de l'analyse normative des besoins de logements, le volume et la précision des informations à récolter et à gérer seront tout aussi coûteux, sans pour autant être sûr que les résultats seront satisfaisants.

Externalités

Le terme externalité désigne les effets qu'un acte économique exerce sur d'autres actes ou sur d'autres agents sans qu'il en soit tenu compte dans le prix. Dans le domaine immobilier, il s'agit avant tout d'une possible *surutilisation* du paysage (urbanisation excessive, harmonie avec le paysage, etc.). Ces effets ont été limités grâce à l'aménagement du territoire et aux règlements de construction. Ces mesures sont normatives, souvent rigides par rapport à l'évolution des préférences (goûts), et peuvent constituer des freins à la mobilité et à la construction de logements.

Durabilité

La dimension du temps est importante en raison de l'immobilisation de ressources et du caractère partiellement irréversible de l'investissement. Mais mêmes si les constructions sont durables, elles sont néanmoins destructibles, respectivement, modifiables. La construction et le logement partagent avec d'autres biens cette caractéristique de durabilité qui toute-fois accroît l'incertitude quant aux décisions prises aujourd'hui par l'investisseur (conditions futures du marché, etc.).

3. Notion de la demande de logements

Dans cette section, il s'agit d'appliquer la théorie de la demande spécifiquement au logement qui présente peut-être des caractéristiques spécifiques par rapport aux autres services. D'abord, il s'agit de savoir si le logement peut être réduit à un bien de consommation ordinaire. Ensuite, il s'agit de définir avec plus de précisions la demande de logements, tant au niveau des acteurs qu'au niveau du logement spécifique qui serait demandé.

3.1. Fonctions du logement

Le psychologue américain Maslow a ordonné les besoins, qui peuvent être satisfaits à l'aide de la consommation en pyramide, de bas en haut: les besoins physiologiques (alimentation, logement, vêtements ...), les besoins de sécurité (santé, épargne, police et défense nationale), les besoins sociaux ou d'appartenance (modes, style de vie, salaires...), les besoins d'estime (niveau de vie ...) et les besoins d'auto-accomplissement (culture, loisirs ...). Selon Maslow, lorsque les besoins d'ordre inférieur sont satisfaits, les suivants apparaissent. Si la théorie de la hiérarchisation des besoins de Maslow distingue plusieurs classes de besoins fondamentaux, en économie il n'existe pas de besoins ou de produits plus fondamentaux que d'autres⁶.

Ainsi, pour Becker, l'individu recherche surtout la satisfaction de ses besoins, en combinant différents biens et services entre eux. Les biens et services ne sont que les facteurs de production, évolutifs et interchangeable selon l'évolution des coûts et de la technologie, contribuant à satisfaire les *véritables besoins*. Le logement, qu'il soit en location directe ou en propriété en vue d'une location, remplit un besoin d'être protégé des intempéries, du climat et de sécuriser les biens possédés. La hiérarchie des besoins n'est pas nécessairement la même pour tous, et les besoins en matière de logement ne sont pas uniformes, comme en témoigne le niveau d'effort qui est consenti, même à situation personnelle et familiale comparable, en termes de dépenses des loyers.

⁶ Lambelet et Zimmermann, 1991, (p. 96).

Il est évident que la notion même du besoin est subjective. Il est par contre possible que la société dans son ensemble définisse, à l'instar de Maslow, des besoins fondamentaux, en volume ou/et en qualité. Le terme de besoins renvoie aussi à des normes sociales et sociétales de ce qui normal et acceptable, voire à un standard minimal qui devrait être assuré (droit de logement). Il reste la question de savoir si les ressources dont dispose la famille sont suffisantes pour se loger dans la *norme*, et si le ménage est d'accord de consacrer autant au logement au détriment d'autres biens et services de consommation⁷.

Au-delà des attributs qui assurent un minimum de protection, le logement peut révéler, comme il a été suggéré ci-dessus, de nombreuses caractéristiques auxquelles le demandeur peut être plus ou moins sensible : nombre de pièces, taille, ancienneté, localisation, dépendances (jardin, garage, cave), équipement, etc.

3.2. Conception théorique de la demande de logements

Dans le cas du logement, la définition traditionnelle de la demande se complique parce que les notions de *quantité* ou *volume*, *bien* et *prix* sont moins bien définies que dans le cas de la demande d'un autre bien (ou service). Plusieurs méthodes permettent de résoudre cela, notamment :

(a) l'hypothèse du bien homogène, qui suppose qu'il existe des services-logement homogènes ou dont les différentes dimensions peuvent être agrégées. Ainsi, leur volume est obtenu à partir de la dépense consentie par le ménage (loyer) et du prix correspondant à la définition d'une unité de logement homogène (Muth et Goodman, 1989)⁸. Il faut rappeler toutefois la difficulté réelle qui existe dans les analyses de terrain pour définir l'unité de logement (pièces, mètres carrés, aspects qualitatifs, etc.) ;

(b) la méthode hédonique, qui tient compte du fait que seul le prix du *paquet* de caractéristiques est connu et que le locataire ne paie pas un loyer pour un logement ou un lieu d'habitation en soi, mais pour leurs caractéristiques dans la mesure où elles correspondent à ses désirs⁹. Dans ce cas, bien qu'implicites et non observables, les prix de ces caractéristiques peuvent être identifiés par l'estimation statistique d'une fonction dite hédonique reliant le loyer payé et les caractéristiques du logement. Les prix des différentes caractéristiques sont, dans une deuxième étape, introduits dans la demande de logement. Cette demande dépend naturellement, outre du prix du logement ou de ses caractéristiques, des dépenses et des prix des autres biens et services.

L'analyse économique traditionnelle de la demande de logements retient l'hypothèse que le ménage est indifférent entre louer ou accéder à la propriété, ce qui n'est manifestement pas le cas quand il y a traitement fiscal différencié ou imperfections du marché financier (capacité d'endettement limité, par exemple). En outre, pour être plus réaliste, il conviendrait de tenir compte du fait que la demande en matière de logement échappe à une définition précise – elle change très souvent, notamment en fonction de la situation dans laquelle se trouve le marché du logement – et les phénomènes de rationnement peuvent être dominants – le consommateur ne se trouve pas toujours en équilibre, en accord avec ses préférences.

3.2.1 Demande théorique du service logement

Suivant Megbolugbe et al. (1991), la théorie traditionnelle postule l'existence d'un service logement fourni par le stock de logements. Une unité du stock de logements est une unité de service de logement par période considérée. Le ménage choisit ainsi entre des unités d'un service de logement composite et tous les autres biens et service de consommation. La fonction de demande de logements, Q , toujours dans un environnement compétitif, est généralement définie de la façon suivante

$$Q = q(PI, Y, P_s, P_c, T) \quad (2)$$

où PI représente le prix relatif du service logement homogène, souvent mesuré par le loyer ou les dépenses consacrées au logement, Y le revenu permanent (ou temporaire), P_s et P_c et le prix des autres biens et services et T les préférences.

⁷ La construction de logements dits sociaux (HLM, HBM, etc.) est soumise à des normes de qualité et de confort, qui certes répondent à une attente des locataires, mais dont le niveau de loyer peut être relativement élevé.

⁸ Muth, Richard, F. et Goodman, Allen C (1989).

⁹ Giger M. (2000). Voir aussi Granelle (1998).

Souvent, les préférences sont représentées par les caractéristiques des ménages ou des consommateurs, comme l'âge, l'état civil, la structure du ménage, etc., dans la mesure où l'on suppose qu'il existe une corrélation plus ou moins étroite entre les caractéristiques du ménage et ses préférences (la famille nombreuse demande, toutes choses égales par ailleurs, un logement plus grand qu'une personne seule). Certaines analyses ont introduit dans la modélisation de la demande les attributs du logement en arguant que ceux-ci influencent le prix effectif du service logement.

Cette première approche qui considère un service logement composite dont les unités de mesures sont homogènes a été remplacée par une analyse qui reconnaît d'emblée le caractère hétérogène inhérent du logement.

3.2.2 Demande de l'hétérogénéité

Cette analyse consiste à considérer le logement non pas comme une seule unité de volume, mais comme un faisceau de caractéristiques (surface, confort, etc.), dont chacune apparaîtrait comme un argument de la fonction d'utilité (Granelle, 1998). Les différentes caractéristiques du logement ont donc une valeur aux yeux du consommateur. Le problème du consommateur est toujours de maximiser sa satisfaction – sa fonction d'utilité en terme technique – par rapport au logement avec ses caractéristiques et à la quantité des autres biens consommés. La contrainte du ménage locataire est déterminée par son revenu disponible qui peut être affecté aux dépenses consacrées aux autres biens et au loyer, qui dépend des prix des caractéristiques du logement. En réalité, ces derniers prix ne sont pas observables, mais implicites, puisque seul le prix de l'ensemble des caractéristiques du logement, c'est-à-dire le loyer, est connu.

Il s'agit donc d'estimer la demande en tenant compte des caractéristiques principales des logements, par le biais d'une fonction de demande hédonique qui donne un prix de marché implicite à chacune des caractéristiques. L'approche proposée par Rosen (1974)¹⁰ consiste à estimer d'abord une fonction de prix (implicites) des différents attributs du logement (fonction de prix hédonique). Il estime les prix attachés aux différentes caractéristiques du logement, les prix sont les paramètres de la fonction qui relie le loyer (variable à expliquer) et les caractéristiques du logement (variables explicatives)¹¹. L'estimation repose sur les données observables : soit le loyer et les caractéristiques déterminantes du logement occupé. Dans une deuxième étape, on utilise les résultats obtenus dans l'estimation de la fonction de demande pour les différentes caractéristiques. On obtient alors une fonction de demande implicite qui lie la quantité demandée, les prix des caractéristiques du logement, et celles du ménage (préférences). Les paramètres ainsi obtenus permettent ensuite de connaître la réaction des ménages aux variations des prix et du revenu (élasticités de la demande).

Une approche alternative proposée par Lemelin (1991) serait de modéliser le choix du ménage en deux temps. D'abord, il évaluerait son niveau de satisfaction pour chacun des différents types de logements, définis au préalable à l'aide des variables pertinentes, pour ensuite choisir le logement parmi le type retenu qui procure la satisfaction la plus élevée¹².

Outre les difficultés de données et d'estimation économétrique, il ne faut pas oublier que l'application de modèles portant sur un service logement hétérogène repose sur de nombreuses hypothèses : le ménage prend des décisions d'optimisation complexes, le marché du logement est en équilibre (on observe des prix – implicites – d'équilibre), il y a une offre continue de caractéristiques de logement, par exemple. Il faut également noter qu'il n'est pas aisé de définir et de mesurer les aspects qualitatifs des logements.

En outre, les caractéristiques susceptibles d'être retenues sont nombreuses et très diverses. On distingue habituellement :

- Les *variables décrivant le logement* : le nombre de pièces, la surface habitable, l'âge du bâtiment, le niveau d'équipement (eau, chauffage, garages), le type de logement (individuel ou collectif);
- Les *variables d'environnement* qui saisissent les éléments externes au logement : taille de la parcelle, densité d'habitation, composition sociale, localisation et nuisances, présence d'écoles, etc.

¹⁰ Rosen, S. (1974).

¹¹ Voir par exemple, Thalmann, Ph. (1987).

¹² Lemelin, A. (1991).

Les analyses empiriques existantes montrent une disparité importante des résultats quant aux variables d'environnement, ce qui pourrait s'expliquer par la complexité du choix en matière de logement (grand nombre de facteurs, contraintes variées, etc.). La demande pour la qualité du logement, soit pour les caractéristiques jugées positives, semble être très sensible au revenu.

3.2.3 Définition floue du demandeur

Outre la difficulté de tenir compte des attributs variés des logements, il faut considérer également le fait que le consommateur de logement ne soit pas très bien défini. Les ménages peuvent se former et se défaire, notamment en fonction des conditions du marché du logement. Idéalement, il faudrait donc estimer simultanément la formation des ménages et leur demande de logement, sans parler du fait que les ménages peuvent acheter ou louer leur logement, louer plusieurs logements, etc.

Il apparaît en particulier que la quantité demandée de services logement n'est pas indépendante des conditions qui règnent sur le marché du logement. Ainsi, un jeune adulte hésitera à quitter le logement des parents lorsqu'il y a pénurie sur le marché (taux de vacance très bas), parce que les loyers d'entrée sont élevés ou parce qu'il ne trouve pas de logements selon ses besoins (1, 2 pièces, par exemple). Une demande peut aussi apparaître ou disparaître lorsqu'un ménage qui occupe un logement aimerait en changer pour un autre dont les caractéristiques sont plus proches de celles qui sont souhaitées.

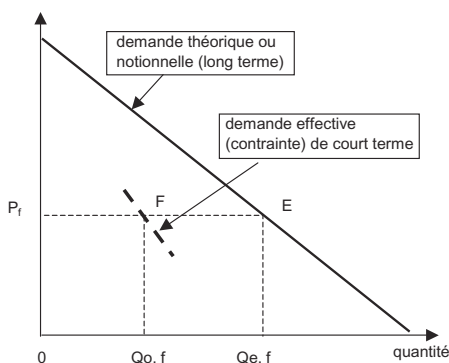
3.2.4 Typologie de la demande

Sur le marché du logement, ni le nombre de logements, ni leurs caractéristiques ne sont disponibles en continu. L'inertie de la consommation due aux coûts de transaction et les rationnements effectifs – les demandeurs ne peuvent pas toujours louer tous les différents services logement – font que le point prix – quantité ne se trouve pas forcément **sur la fonction de demande théorique** qui correspond à un monde sans friction et inertie. On peut donc définir une **fonction de demande effective** à court terme, qui passe par la consommation actuelle et tient compte des obstacles à la transaction, et une **demande à plus long terme, dite notionnelle ou latente**, qui fait abstraction de ces freins à la mobilité et des rationnements quantitatifs de court terme.

Ce rationnement peut concerner la disponibilité de logements tout court ou l'une ou l'autre des caractéristiques jugées importantes du logement (pas assez de pièces, logement mal localisé, etc.). La demande notionnelle ou latente à long terme de logements dépend bien sûr de la capacité financière (revenu disponible) du ménage et des prix, et celui-ci pondère également de façon tout à fait subjective les différentes caractéristiques qui composent le service. Dans cette perspective, le ménage demande un logement *idéal*, qu'il ne trouvera pas forcément ou jamais sur le marché actuel ou futur au loyer du marché, et aux prix implicites des caractéristiques du logement. Le ménage déménagera à terme s'il peut se rapprocher de cet idéal, dans une ou plusieurs dimensions, compte tenu des coûts de transaction (déménagement, changements d'habitude et d'environnement, etc.). Si cette demande latente, non observée, est étroitement corrélée avec certaines caractéristiques du demandeur, l'observation des caractéristiques du ménage permettrait d'en déduire la demande de logement. En réalité, ce n'est évidemment pas toujours le cas. Dans l'approche normative toutefois, on suppose au moins une corrélation suffisante (voir section 4). Dans ce cas, on tente de segmenter les ménages en groupes relativement homogènes selon leurs caractéristiques (âge, nombre de membres du ménage, etc.) pour estimer une (fonction de) demande distincte pour chaque groupe.

Le graphique 2 représente la demande **théorique** ou **notionnelle** pour le service logement ou, alternativement, pour l'une des caractéristiques importantes du logement. La fonction de demande par rapport au prix du service ou de la caractéristique du logement est comme d'habitude décroissante. Au prix P_f la quantité offerte est $Q_{o,f}$. Si le demandeur obtient effectivement la quantité $Q_{d,e}$, le demandeur se trouve en équilibre au point **E** sur sa fonction de demande, au prix P_f . En cas de pénurie ou de rationnement – le prix est trop bas par rapport à l'équilibre global du marché –, la quantité demandée et consommée est inférieure à la quantité d'équilibre. Le ménage se trouve alors sur sa fonction de demande effective¹³, contrainte, à un point sur la ligne entre P_f et **E**, par exemple en $Q_{o,f}$. S'il se trouve au point **OPf**, la pénurie par exemple est telle qu'il n'obtient aucune quantité au prix actuel du marché.

Graphique 2 : Illustration des définitions de la demande



Source: EcoDiagnostic, LEA

La définition théorique de la demande de logements ne correspond pas à la réalité observée sur le terrain compte tenu des multiples dimensions que revêt le logement. La demande théorique s'adresse toujours à un produit plus ou moins défini et dépend de nombreux facteurs dont notamment la capacité financière. Selon les objectifs d'analyse, le terme pour désigner une demande de logement varie. Le tableau suivant récapitule les différentes notions de demande (appliquée au cas du logement)¹⁴:

¹³ Par analogie, on utilise aussi le terme *effectif* pour désigner la quantité consommée et échangée (Q_c).

¹⁴ L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) utilise l'expression *demande potentielle* pour désigner le nombre de logements supplémentaires qui seraient nécessaires chaque année pour loger les nouveaux ménages aux mêmes conditions que les ménages existants. Les expressions *demande tendancielle à satisfaire* ou *demande susceptible d'être placée* sont aussi utilisées. En 1997, l'INSEE a abandonné le terme de *besoins*. En effet, au sens strict les *besoins* font référence à une norme, notamment à la taille des logements adéquate pour chaque type de ménage. Le terme de *demande* ne convient pas dans l'approche des besoins parce qu'on fait en général abstraction de la solvabilité des ménages.

Tableau 1 : Typologie de la demande (logements)

Concepts	Définition
Demande (courbe de)	La fonction qui relie la quantité demandée au prix du bien; peut aussi désigner la quantité demandée et réalisée (correspondant à un point de la demande).
Demande <i>quantitative</i>	Demande portant uniquement sur le nombre de logements (sans considérer les caractéristiques, telle que la grandeur).
Demande <i>théorique, notionnelle</i>	Demande qui s'exprime dans les conditions idéales (absence de coûts de transaction à long terme, concurrence forte dans le segment du marché considéré).
Demande <i>réalisée ou effective</i>	Demande qui s'est réalisée dans les faits (un point sur la courbe de demande, déterminée par le prix demandé par l'offrant et payé par le demandeur (il y a eu transaction!)), peut être une demande <i>contrainte</i> à cause d'une réglementation ou d'une attribution sur d'autres critères que le prix, en cas de pénurie.
Demande <i>latente</i>	La demande qui ne s'est pas réalisée, qui ne peut pas être concrétisée par un échange sur le marché (par exemple pas de logement disponible quel que soit le prix).
Besoins	La demande <i>normative</i> qui est définie par d'autres acteurs en fonction de caractéristiques du demandeur (construction de normes).

Source: EcoDiagnostic, LEA

4. Evaluation normative des besoins en logements

Cette méthode s'attache principalement à évaluer les besoins non satisfaits¹⁵. L'évaluation normative suppose la définition d'une norme minimale de logement qui doit prendre en compte les dimensions suivantes :

- (a) qualités intrinsèques du logement, qualité de la localisation et de l'environnement;
- (b) adéquation du logement à la taille et à la structure du ménage.

Les normes sont toujours fixées dans un contexte donné : contexte socio-économique, conditions sur le marché du logement, réglementations, etc., et ne sont donc pas invariables. L'expression des besoins doit aussi tenir compte de la capacité financière à accéder à un logement répondant aux normes. Cela suppose par exemple la définition d'un taux d'effort minimum ou maximum – les montants de loyer admis par rapport au revenu de référence du ménage. De plus, l'appréciation des besoins d'un individu ou d'un ménage est en général modulée selon ses caractéristiques, par exemple son âge, ses conditions de vie et son environnement social.

¹⁵ Section adaptée de l'étude pour la région Ile-de-France de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL): Bosvieux, Jean, Coloos, Bernard, Mouillart, Michel et Taffin, Claude : *L'évaluation normative des besoins : principes et application concrète à l'Ile-de-France*, Paris, avril 2001.

Enfin, l'approche des besoins ne doit pas nécessairement se limiter aux ménages, mais peut également inclure les individus vivant *hors ménage*. Les conditions de logement des personnes hébergées en foyers (EMS, institutions pour invalides, etc.) doivent être appréciées au regard de la norme, cette comparaison pouvant déboucher sur l'estimation de besoins spécifiques. Dans la mesure où justement l'approche normative conduit à évaluer et à détailler les besoins actuellement non satisfaits, la situation des décohabitants potentiels et des personnes sans domicile fixe sont aussi pris en considération. L'évaluation des besoins ne saurait se réduire au seul examen des conditions de logement des ménages existants. Un jeune qui ne peut quitter le domicile des parents, a fortiori une personne sans abri, sont tous deux en situation de besoin. L'évaluation des besoins de décohabitation n'est pas chose aisée et la prise en compte de ces populations pose de nombreux problèmes méthodologiques. L'application stricte d'une norme fondée sur des critères tels que l'âge et la composition du ménage existant présente l'inconvénient de ne pas tenir compte de la façon dont la cohabitation est vécue par les intéressés.

4.1. Principes de construction de la norme

Toute évaluation normative des besoins dépend directement de la définition retenue de la norme : selon la définition du logement décent, les besoins évalués seront plus ou moins importants. Définir la norme revient à fixer les conditions d'accès à un logement (social) par exemple, ou plus généralement à fixer un objectif de rattrapage des besoins. Les principes suivants ont été retenus, ils sont à la base de la démarche et justifient la définition choisie.

Principe 1 : la norme doit prendre en compte, aussi largement que possible, les différentes dimensions du logement.

- les qualités intrinsèques du logement : qualité du bâti, équipements, état d'entretien, défauts éventuels ;
- la qualité de la localisation de l'immeuble (desserte par les transports en commun, proximité d'équipements publics), du logement dans l'immeuble (étage, exposition), et de l'environnement (agrément du quartier, sécurité, nuisances éventuelles) ;
- l'adéquation aux caractéristiques du ménage : taille du logement selon la composition du ménage, distribution, situation par rapport au lieu de travail. La définition du ménage retenue n'est pas nécessairement celle qui est observée actuellement (cohabitation, etc.) ;
- l'adéquation aux ressources financières du ménage : la prise en compte de cette dimension procède de la conviction que les besoins en logement ne peuvent être satisfaits que par une offre adaptée aux capacités financières des ménages. Il importe donc d'évaluer les besoins en terme de segments d'offre différenciés par leur prix, selon le montant maximal de loyer qu'un ménage est raisonnablement capable d'assumer. Cela suppose l'établissement, en fonction du revenu de chaque ménage, d'une *norme de solvabilité* (taux d'effort).

Les différents critères élémentaires entrant dans la définition de la norme étant supposés fixés, il reste à déterminer comment les combiner entre eux. Schématiquement, deux façons de procéder sont concevables :

- chaque critère est considéré comme une condition nécessaire qui, si elle n'est pas remplie, conduit à classer le ménage parmi les *mal logés* (tout logement sans salle de bains serait ainsi classé *insuffisant*, quelles que soient les autres caractéristiques) ;
- aucun critère pris isolément n'est déterminant, en considérant que tout défaut peut être compensé par une qualité (l'absence d'un élément de confort pourrait être ainsi compensée par une grande surface ou par une localisation privilégiée). Dans cette option, la norme s'apparente alors à un système de cotation, les conditions décentes de logement étant supposées atteintes au-delà d'une note minimale.

Principe 2 : la norme doit être construite à partir de critères objectifs

Il faut chercher à apprécier objectivement les conditions de logement, indépendamment de l'appréciation du ménage, ceci pour assurer une comparaison dans l'espace ou dans le temps. La qualité du logement doit être mesurée aussi objectivement que possible par des spécialistes sur la base d'une grille technique d'appréciation.

Principe 3 : lisibilité de la norme

L'application de la norme conduit à classer les ménages en un nombre nécessairement restreint de catégories. Cet impératif de lisibilité est en contradiction avec l'objectif d'embrasser toutes les dimensions du logement. Un compromis s'impose donc.

Principe 4 : réalisme de la norme

La norme doit se fonder sur les conditions de logement observées, en partant du principe que la majorité des ménages est logée *décrement*. Le recours à la norme vise précisément à fixer cette proportion de manière raisonnée et en parfaite transparence.

Principe 5 : neutralité de la norme

La norme doit s'appliquer de façon équitable à tous les ménages, quels qu'ils soient et où qu'ils vivent. Ce principe est particulièrement délicat à mettre en pratique pour ce qui concerne l'adéquation des logements aux ménages occupants selon leur composition.

4.2. Cas de l'Île-de-France

L'évaluation normative des besoins telle que décrite ci-dessus a été appliquée à l'Île-de-France par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)¹⁶, malgré certaines lacunes d'information. Pour ce faire, en se servant principalement des résultats de l'enquête logement de 1992, il s'agissait de construire d'abord la norme, puis de procéder à une évaluation chiffrée des besoins normatifs.

La première évaluation consiste en une estimation des besoins liés à la décohabitation, puis à la confrontation directe de la norme, dans ces trois dimensions (confort, taille, effort financier), des conditions de logement des ménages pré-existants, compte tenu des modifications intervenues après sortie des décohabitants sur la structure des dits ménages. Le critère d'appréciation des conditions de logement se compose de trois éléments :

- la norme de confort : salle d'eau, W-C intérieur, système de chauffage ;
- la norme d'adéquation physique : surpeuplement et surface ;
- la norme d'adéquation financière : définition du revenu déterminant, taux d'effort net, etc.

Il y a aussi lieu de connaître les besoins exprimés par les individus cohabitants, c'est-à-dire ceux qui, quel que soit leur âge, expriment le désir de décohabiter à très court terme. À côté des informations détaillées sur les logements existants, il serait donc nécessaire de faire un état des lieux, probablement par enquête, sur les personnes éventuelles qui désirent quitter un logement et les individus cohabitants, ainsi que sur les éventuels personnes sans abri ou sur celles se trouvant (temporairement) dans une habitation collective.

La seconde démarche, délicate, à entreprendre consiste donc, par le jeu d'une redistribution théorique des couples *logement-ménage* en situation de besoin, à identifier, d'une part, le nombre de logements réutilisables et, d'autre part, le nombre de ménages qui pourraient ainsi être *relogés* dans le respect de la norme. À l'issue de cette réaffectation, le solde des ménages non logés et des logements non occupés constitue respectivement les besoins résiduels et le parc non réutilisé parce que non réutilisable dans le respect de la norme. Les besoins agrégés ou globaux correspondent pour une large part à des ménages qui occupent un logement qui ne correspond pas, compte tenu de la norme définie, à leurs besoins. Toutefois, certains de ces logements qui se libéreraient pourraient convenir à d'autres ménages.

Cette manière de faire semble en principe répondre à la question du nombre de logements qu'il faudrait construire, de leur qualité et de leur nature. L'application d'un *algorithme de réaffectation* conduit à une estimation des *besoins résiduels* (besoins après réaffectation des ménages en situation de besoin dans le parc actuellement occupé par les dits ménages). La réaffectation d'un logement à un ménage en situation de besoin se fait dans le strict respect de la norme. En d'autres termes, après réaffectation, le ménage n'est plus en situation de besoin.

Le solde, à savoir les besoins résiduels (besoins globaux – ménages *relogés*), groupe les ménages qui, faute d'avoir pu être *relogés* dans un logement existant, sont toujours en situation de besoin. Parallèlement, l'exercice normatif fait apparaître un solde résiduel de logements constitué des logements non réaffectés ou n'ayant pu être attribués à un ménage.

¹⁶ Bosvieux J. et al. (2001).

L'exercice a été réalisé pour l'Île-de-France selon deux variantes : sans ou avec prise en compte de la variable spatiale. Dans l'hypothèse d'une prise en compte de la variable spatiale, on considère qu'un ménage situé dans une zone donnée ne peut être réaffecté que dans un logement libéré de cette zone. Logiquement, l'introduction d'une contrainte supplémentaire forte dans le processus de réaffectation, à savoir que les ménages ne peuvent être relogés hors de leur zone actuelle de domiciliation, limite les possibilités de réaffectation et par-là même accroît le parc résiduel de logements non réutilisés.

Le choix du découpage géographique retenu pour cet exercice est évidemment essentiel. L'idéal aurait consisté à construire un véritable modèle de mobilité qui aurait pris en compte la localisation au niveau du quartier et aurait intégré les choix de statut d'occupation. Mais un tel exercice ne serait concevable que sur la base d'une source d'information représentative à ce niveau géographique, sinon exhaustive. Compte tenu de la taille de l'échantillon de l'enquête logement, on a dû se limiter à un découpage en cinq zones, beaucoup trop grossier pour permettre une prise en compte correcte des critères de localisation. De ce fait, l'exercice d'évaluation de besoins résiduels spatialisés n'a qu'une valeur illustrative.

4.3. Difficultés et limites de l'approche normative

La méthode normative fournit un élément de quantification des besoins qui, renouvelé dans le temps sur les mêmes bases, donnerait des indications précieuses d'évolution. En revanche, elle n'a pas vocation à représenter le fonctionnement du marché. En effet, les difficultés de logement des ménages en situation de besoin ne sont pas uniquement liées à une pénurie d'offre.

Le choix de localisation, les arbitrages budgétaires des ménages entre les différents postes de consommation, l'existence de phénomènes de ségrégation sociale influent au moins autant sur la demande dès que la pression quantitative se fait moins prégnante. Souvent, le marché de logements est cloisonné, socialement et géographiquement, de sorte que l'*effet de chaîne*¹⁷ ne fonctionne vraisemblablement que sur des sous-marchés. Un accroissement de l'offre sur certains segments du marché aura donc pour effet une détente sur ces mêmes segments, mais ne suffira pas pour faire disparaître les difficultés propres aux groupes exclus, puisque ces minorités n'ont pas accès à certaines parties du parc de logements. En réalité, l'information sur la demande est limitée et le modèle normatif n'est pas capable de répliquer la complexité des choix et des déterminants de logements. Du côté de l'offre, la nature de l'offre, en prix et en localisation, limite également les possibilités de choix.

5. Mesures de la demande

La théorie pure de la demande (de logements) ne permet pas d'identifier les éléments significatifs de la demande de logements dans un objectif de politique publique.

Normalement, la solution pragmatique adoptée pour estimer la demande de logements consiste à classer les ménages dans des groupes plus ou moins homogènes, selon un nombre limité de caractéristiques, de telle sorte qu'on puisse attribuer à ces groupes de ménages une demande pour un certain type de logements, caractérisés aussi par un nombre (très) limité d'attributs (nombre de pièces, localisation). Cela revient à privilégier les déterminants démographiques de la demande de logements (croissance de la population, évolution sociologique, etc.) sur les déterminants économiques, tels que revenus et prix¹⁸.

Au minimum, on pourrait identifier les différentes populations susceptibles de se porter demandeur de logements et tenter de connaître leur nombre et leurs caractéristiques. Une demande potentielle émane certainement des personnes et ménages qui n'habitent pas encore dans le canton :

¹⁷ Les *effets de chaîne* se définissent comme les mouvements en cascade de ménages générés par une offre nouvelle. On parle ainsi de longueur de chaîne pour traduire les différentes étapes de libération – occupation de logements, en partant par exemple d'un logement neuf et de son premier occupant ; puis on regarde si ce dernier a libéré ou non un logement, et si oui qui l'occupe, d'où vient ce nouveau ménage, et ainsi de suite jusqu'à ce que la chaîne se rompe (logement vacant, nouveau ménage, etc.).

¹⁸ On observe toutefois que la croissance dans le temps du revenu réel disponible augmente la demande de logements en volume et en qualité, notamment au travers d'une demande pour plus de surface par habitant ou ménage.

- les personnes qui aimeraient s'installer dans le canton parce qu'elles ont trouvé un emploi ou vont y étudier ;
- les personnes qui cherchent un emploi ou veulent étudier dans le canton.

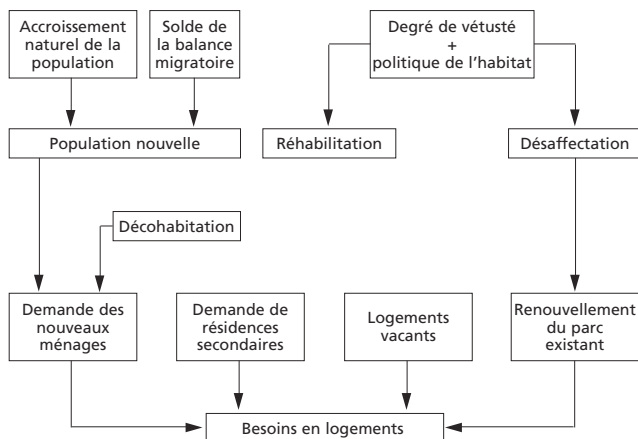
Pour ce qui est des ménages habitant dans le canton, certains

- aimeraient changer de logement parce que certaines caractéristiques ne leur conviennent pas ou plus, notamment la grandeur du logement dans le cas de décohabitation (*les enfants quittent la maison, divorces*), ou de mise en ménage (jeunes, recomposition de famille);
- souhaitent accéder à la propriété.

Les intentions de changer de logement ne se traduisent toutefois pas toujours dans les faits, notamment pour des raisons financières (revenu, prix) ou en raison du rationnement par la quantité (taux de vacances très bas).

A titre d'illustration, le schéma suivant montre comment est estimée la demande quantitative (aussi couramment *le besoin*) en nouveaux logements à partir de l'observation de l'évolution et la projection des mouvements démographiques.

Illustration des définitions de la demande



Source : Granelle (1998), p. 131

La demande **quantitative** de logements concerne uniquement le nombre de logements, sans nécessairement se préoccuper de leurs caractéristiques précises. Elle dépend ici de la croissance attendue des ménages. Le nombre de ménages nouveaux à loger dépend de deux éléments :

- 1) la population nouvelle (qui, à son tour, dépend de la croissance démographique naturelle et du solde migratoire) ;
- 2) la décohabitation des ménages (le désir de constituer de nouveaux ménages indépendants par les jeunes et les divorcés). La demande de logements pour la nouvelle population, dans le schéma ci-dessus les *besoins en logements*, s'obtient alors en appliquant une règle de trois reposant sur les taux d'occupation observés (nombre d'occupants par logement) et en estimant l'impact de la décohabitation. A cela s'ajoutent les éventuels effets de la cohabitation, des résidences secondaires, de la vacance des logements et du renouvellement du parc de logements existants.

Un affinement des projections par catégorie de logements en fonction du nombre de pièces par exemple, peut être réalisé si les données sont disponibles (suite à un recensement des logements, par exemple, ou à des enquêtes par sondages). Un exemple d'un tel affinement est illustré par le modèle développé par l'OCSTAT qui est présenté au chapitre suivant. En général, cependant, on se contente d'évaluer le nombre de logements, avec l'hypothèse sous-jacente que les besoins précis en taille et autres caractéristiques de logement sont évalués lors de la planification des bâtiments résidentiels. D'éventuelles erreurs dans l'estimation de la demande seront corrigées par une variation des prix relatifs de location et des ajustements en cascade (déménagements successifs)¹⁹.

Les projections démographiques, par nature approximatives et sujettes parfois à de larges marges d'erreur, conviennent à une définition et une mesure de la demande (besoins) de base ou de première nécessité. Avec l'augmentation du niveau de vie, les variables économiques (prix, revenus, coûts de transactions) sont devenues plus importantes dans la demande de logements (qualité). Ainsi, une simple extrapolation des tendances observées ne suffit plus.

La mesure de la demande passe donc par l'observation de l'évolution de la nouvelle population en la confrontant avec la structure du parc de logements existant ou son accroissement. Nous avons vu que le choix d'un logement est complexe. Le choix est aussi souvent contraint, probablement plus fortement que pour la majorité des autres biens et services, du fait de la non disponibilité du choix premier, comme en cas de pénurie de logement par exemple. Dans ces cas, les coûts de recherche et de transaction occasionnés (démarches, informations, attente) sont particulièrement importants. Ces coûts concernent naturellement aussi la population qui est déjà logée, mais qui aimerait pour une raison ou une autre changer de logement.

Il est possible d'observer la demande de logements, ainsi que le désir de changer de logements, à *plusieurs stades de la décision*. Cela peut s'appliquer aux deux populations indifféremment, tant à la nouvelle population qu'à celle qui réside dans le parc de logements existants dans la région concernée :

- les sondages auprès des ménages logés tentent d'appréhender la *demande de logement latente*, notamment par un questionnement sur la satisfaction du logement actuel. Cette manière de faire ne donne des informations que pour les court et moyen termes. Il est utile de relever les motifs d'insatisfaction pour savoir quels facteurs sont à l'origine de ce désir de changer. Celui-ci provient en partie de l'évolution prévisible des ménages (revenus, décohabitation, structure du ménage) qui domine au niveau agrégé les autres motifs liés au confort et à d'autres caractéristiques. Les réponses au sondage ne traduisent qu'une intention, mais devraient logiquement tenir compte des coûts prévisibles encourus ;
- les démarches de recherche d'un logement concrétisent ce désir de changement : inscription auprès d'une régie, réponses à des annonces, etc. La demande latente se traduit en *demande effective* que l'on peut théoriquement mesurer également par sondage (quelles sont les démarches entreprises ?) ou auprès des propriétaires ou gérants de logements ;

¹⁹ Les *effets de chaîne* se définissent comme les mouvements en cascade de ménages générés par une offre nouvelle. On parle ainsi de longueur de chaîne pour traduire les différentes étapes de libération – occupation de logements, en partant par exemple d'un logement neuf et de son premier occupant ; puis on regarde si ce dernier a libéré ou non un logement, et si oui qui l'occupe, d'où vient ce nouveau ménage, et ainsi de suite jusqu'à ce que la chaîne se rompe (logement vacant, nouveau ménage, etc.).

- la *demande est satisfaite* avec le déménagement qui indique la réalisation de la transaction. Les changements de logements peuvent être observés théoriquement auprès des deux parties concernées, régie ou propriétaire.
- l'observation de l'*occupation des logements*, généralement par recensement auprès des locataires et par le croisement avec les informations sur les logements, permet d'évaluer la demande de logements réalisée dans le passé, mais en partie contrainte. A partir de ces informations, complétées par des hypothèses de comportement des ménages ou non, les modèles démographiques de la demande de logements renseignent sur les grandes tendances. Une analyse très fine des ménages et de leur demande potentielle se heurte à la complexité du choix du logement et au faible degré de fiabilité des prévisions des statistiques très désagrégées (observations peu nombreuses).

Ces différentes méthodes d'observation sont présentées plus en détail dans la deuxième partie où l'on discute également des pratiques en la matière au niveau suisse et international.

Deuxième partie: Observation de la demande de logements

1. Méthodes d'observation

Pour évaluer la demande de logements, diverses méthodes d'observation peuvent théoriquement être utilisées ; il s'agit soit d'enquêtes exhaustives ou par sondage, soit de relevés directs auprès des demandeurs de logements. A défaut de pouvoir observer la demande de logements, il est également possible de définir des indicateurs de la tension sur le marché du logement qui nous renseignent sur l'intensité de la demande.

1.1. Les enquêtes exhaustives

Les enquêtes exhaustives s'adressent à l'ensemble de la population concernée, on parle alors de recensement. En général, de telles enquêtes n'ont lieu qu'à des intervalles de temps relativement espacés, comme c'est le cas pour les recensements de la population qui peuvent contenir un ensemble de questions relatives au logement et au désir d'en changer. Les réponses à un tel questionnaire fournissent une photographie de la distribution des ménages en fonction de diverses variables liées au logement telles que le loyer ou le nombre de pièces, et permettent de réaliser diverses analyses de corrélation entre des informations liées à la situation économique du ménage et les caractéristiques du logement. Ces réponses permettent également, le cas échéant, d'évaluer la demande potentielle de logements, à un moment donné, de la population faisant l'objet du recensement. De telles enquêtes devraient être réalisées à intervalles plus rapprochés afin d'avoir un suivi de la situation sur le marché du logement. Si l'on s'intéresse à la population d'une ville ou d'une région uniquement, on pourrait, en principe, élaborer un questionnaire pour un recensement qui n'aborderait que des questions relatives au logement et au désir d'en changer et l'administrer chaque année ou tous les deux ans.

1.2. Les enquêtes par sondage

Les enquêtes par sondage s'adressent à un sous-ensemble de la population appelé échantillon, celui-ci peut résulter d'un tirage aléatoire dans la population, qui est réalisé selon différentes méthodes de la théorie des sondages, ou être établi selon la méthode des quotas. Comme dans le cas des recensements, on peut envisager soit d'introduire des questions relatives au logement dans une enquête plus générale, soit de réaliser un sondage spécifique à ce problème. Les réponses aux questions apportent alors une vision de la situation à un moment donné, le sondage devrait donc être répété à intervalles de temps réguliers.

La mise au point du questionnaire est primordiale tant pour le recensement que pour les enquêtes par sondage. En général, les questions posées portent principalement sur les caractéristiques du logement occupé et sur les souhaits d'en changer; ce qui rend difficile la mesure précise de la demande effective de logements à partir de telles enquêtes. Elles fournissent plutôt une appréciation de la demande potentielle de logements émanant de la population sondée.

Mentionnons également que les sondages ne prennent pas en considération la demande de logements émanant de personnes ne faisant pas partie de la population dont est issu l'échantillon, en général la population résidente.

1.3. Les relevés directs

Les relevés directs des demandes de logements lors de l'enregistrement d'une demande auprès d'une régie ou d'un office s'occupant du logement paraissent à première vue la méthode la plus efficace pour avoir une évaluation relativement précise de la demande et ceci non seulement de manière globale, mais également désagrégée selon les souhaits des demandeurs concernant la taille du logement, sa localisation ou d'autres caractéristiques ainsi que le loyer qu'il est prêt à payer. Comme on le verra ultérieurement, lors de l'analyse des applications de cette technique d'observation, celle-ci soulève de nombreux problèmes liés à la protection des données personnelles, à la concurrence existant entre les différents offrants de logements ainsi qu'au suivi des demandes et au risque de double ou triple comptage. De plus, les relevés directs étant souvent réalisés par la voie d'Internet, on peut introduire car les demandeurs de logements ne disposent pas tous d'un tel outil.

1.4. Les indicateurs

Etant donné les difficultés rencontrées pour évaluer directement la demande de logements, on peut envisager de définir des indicateurs traduisant, par exemple, la pression de la demande sur le marché du logement et ceci à partir de données statistiques existantes. Ces indicateurs peuvent, soit correspondre à une série statistique particulière que l'on considère comme étant corrélée à la demande de logements, soit être obtenus par l'agrégation de plusieurs séries statistiques. Des indicateurs peuvent aussi être calculés relativement à la satisfaction des personnes par rapport à leur logement, ils permettent plutôt d'évaluer une demande potentielle ou des besoins que l'on pourrait qualifier de latents.

2. La pratique des méthodes d'observation à l'étranger et en Suisse

2.1. Pratique internationale

Cette section relative aux méthodes d'observation mises en application par différents pays pour appréhender la demande de logements n'a pas la prétention d'être exhaustive. Elle présente uniquement quelques exemples de ce qui est fait ou en voie d'être réalisé.

2.1.1 France

La pratique de l'INSEE²⁰

Si l'on s'intéresse à la pratique de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) en matière de logement, on constate que des renseignements sont disponibles dans ce domaine, d'une part dans le recensement de la population et d'autre part dans l'enquête logement. On se concentrera ici sur l'**enquête logement** qui, selon l'Insee²¹, « est la source majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale ». Sur ces thèmes, ces enquêtes sont beaucoup plus complètes que les recensements. Cette enquête par sondage est, en règle générale, réalisée tous les quatre ans depuis 1955, à l'exception des deux dernières enquêtes (1996 et 2002) qui sont séparées par une période de cinq ans.

Les thèmes abordés dans l'enquête logement concernent les caractéristiques physiques du parc de logements, qui permettent d'évaluer la *qualité de l'habitat*, la localisation des logements, les modalités juridiques d'occupation du logement, les difficultés d'accès au logement, les dépenses associées au logement, le patrimoine en logements des ménages ainsi que la mobilité résidentielle des ménages, thème qui a fait l'objet de développements dans l'enquête de 2002. En plus de ces thèmes, l'enquête logement s'intéresse aussi à l'**opinion des ménages à l'égard de leur logement et à leur désir éventuel d'en changer**.

Selon la publication citée précédemment, « en étudiant la mobilité résidentielle sur une période de 4 années l'enquête logement permet de bien comprendre *le parcours* résidentiel des ménages, ses motivations et ses obstacles : on complète, en effet, les *photos prises* à chaque enquête avec les informations sur les mouvements intervenus sur des intervalles de temps constants. Une innovation de l'enquête de 2002 est d'interroger sur ce sujet non seulement la personne de référence, mais son conjoint, pour mieux cerner la formation et *déformation* des ménages qui se font selon des rythmes plus variés qu'autrefois. Par ailleurs, les questions sur les projets de déménagement donnent une idée du décalage entre souhaits et réalité

²⁰ www.insee.fr

²¹ Lincot L. et Rieg C. (2003)

et permettent d'apprécier l'évolution à court terme de la demande des ménages ». Il existe un CD-Rom qui contient les données, les publications et documentations associées. Les tableaux relatifs aux opinions et souhaits de ménages en matière de logement « détaillent les opinions des ménages sur leurs conditions actuelles de logement (selon le statut d'occupation du ménage, le type d'immeubles et le confort du logement) et leurs souhaits de changer de logement ». Les ménages souhaitant déménager peuvent également être distribués, par exemple, selon l'âge de la personne de référence ou selon la durée d'occupation du logement par la personne de référence.

Le Conseil social²²

Le Conseil social a mené une réflexion²³, en complément aux travaux de l'Insee, pour définir les besoins en logements sur la base d'informations sur l'évolution des ménages (transformation de la structure familiale, vieillissement de la population). Une telle évaluation devrait également prendre en considération

- les personnes vivant hors ménage, c'est-à-dire vivant dans des collectivités et des habitations mobiles,
- les décohabitants potentiels,
- les nouveaux ménages,
- les sans domicile fixe, en particulier les personnes vivant dans des structures d'hébergement.

Le Conseil social considère que l'évaluation des besoins est nécessaire pour permettre de déterminer une offre adaptée aux éléments suivants :

- les revenus des ménages et leur taux d'effort,
- la localisation du logement,
- l'adéquation du logement à la taille et à la structure du ménage,
- les qualités intrinsèques du logement,
- la qualité de la localisation et de l'environnement.

Cet organisme ne tient pas de statistique, mais édicte des directives.

Les relevés directs

Le numéro unique d'enregistrement²⁴

En France, toute demande d'attribution d'un **logement social** doit faire l'objet d'un enregistrement départemental. Selon le décret du 7 novembre 2000²⁵ relatif à l'enregistrement départemental de logements locatifs sociaux, « un numéro départemental est délivré au demandeur lors de l'enregistrement de sa première demande de logement dans le département considéré. Lorsqu'une autre demande de logement locatif social est déposée par le même demandeur dans le même département, elle est enregistrée sous le même numéro, quels que soient le ou les lieux d'enregistrement ultérieurs ». Ce numéro est **unique** pour un même département.

Un formulaire de chaque demande de logement est transmis par le service Habitat à la Préfecture. Ainsi, la préfecture réceptionne l'ensemble des demandes du département.

²² Ce Conseil est formé de représentants d'associations d'élus et de collectivités territoriales, d'organismes socioprofessionnels, d'associations d'insertion et de gestionnaires, d'associations d'habitants et de syndicats. L'union sociale pour l'habitat : <http://www.union.hlm.org/hlm/CongresHlm.nsf>

²³ Rapport du Conseil social : Congrès HLM Lille 17-19 juin 2003 <http://perso.wanadoo.fr/leclerc.patrice/dossierlogement.htm>

²⁴ <http://www.numero-unique.org/default.htm>. Nous tenons à remercier la Direction régionale Rhône-Alpes de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), qui a bien voulu relire la première version de notre texte et y apporter quelques compléments.

²⁵ Voir J.O. Numéro 259 du 8 novembre 2000, page 17678.

Le numéro unique d'enregistrement des demandes de logement social est composé du code du département, de l'année et du mois de dépôt de la demande, d'un numéro séquentiel attaché au demandeur et du code de l'organisme qui a enregistré la première demande. Un minimum d'informations objectives sont également enregistrées : l'identité du demandeur, sa date de naissance, son domicile actuel, le nombre de personnes à loger, le secteur géographique souhaité, le fait d'habiter ou non dans une HLM.

L'objectif du numéro unique départemental est de permettre :

- la prise en compte de toutes les demandes de logement locatif social,
- leur examen prioritaire en cas d'attente anormalement longue,
- une meilleure transparence dans les attributions et la garantie de l'égalité des chances entre les candidats (loi n° 98-657 du 29.7.1998, relative à la prévention et à la lutte contre les exclusions).

Ce numéro unique d'enregistrement n'est pas un numéro d'ordre au terme duquel les personnes se verraient offrir automatiquement un logement, car l'ancienneté de la demande ne constitue qu'un des critères d'attribution. Chaque demande de logement est valable pendant un an, à compter de sa date de dépôt.

Une application informatique²⁶ nationale gère les bases de données départementales, alors que les départements disposant d'outils de gestion centralisée peuvent continuer à les utiliser. Quel que soit le système informatique retenu, national ou local, l'enregistrement unique fait obligatoirement l'objet d'une gestion conjointe départementale entre l'Etat et les bailleurs sociaux.

92 départements ont retenu l'application gratuite mise à leur disposition par le ministère de l'équipement, des transports et du logement. 8 autres départements disposent d'une application autonome, il s'agit de Paris, de la Corrèze, de la Haute-Savoie et des départements de la région Pays de Loire.

Une centralisation des demandes faites au numéro unique est réalisée dont le seul objectif est statistique et devrait aboutir *un jour* à la création d'un infocentre. Des problèmes se posent cependant tels que l'existence de doublons au sein d'un même département, l'absence d'appariements des bases départementales, l'exclusion des départements mentionnés précédemment. En dépit de ces problèmes, des indicateurs intéressants peuvent être obtenus à partir de cet outil.

Dans les sections suivantes nous allons présenter des exemples d'outils de gestion centralisée pour quelques départements en France.

L'observatoire de la demande de logement social des Bouches-du-Rhône

Cet observatoire résulte de la volonté d'un certain nombre d'organismes de s'engager dans une démarche commune en vue de s'impliquer dans un processus d'exploitation - à des fins d'observations - de données disponibles à l'échelle départementale relatives à la demande de logement. Selon le document présentant cet observatoire²⁷ quelques principes ont été posés a priori :

- « le système d'enregistrement des demandes est un outil d'observation déconnecté des systèmes de gestion interne de la demande et des attributions de logement » ;
- « la collecte des données a lieu une fois l'an sur support informatique » ;
- « le traitement réalisé doit permettre d'éliminer les doubles comptages afin de mieux cerner le volume réel de la demande » ;
- « la finalité du dispositif est essentiellement de fournir un état annuel des besoins de logements sociaux exprimés auprès des communes et des bailleurs, de connaître le profil des demandeurs et la localisation géographique des besoins ».

²⁶ Le modèle conceptuel de données de cette application est présenté à l'annexe 1.

²⁷ Présentation de l'observatoire de la demande de logement social des Bouches-du-Rhône, Pascal Gallard (<http://www.arhlmpacacorse.com/biblio.php?numrub=2&numrb=26>).

Sur cette base, le logiciel ODELOS²⁸ a été retenu comme outil de traitement. Les données collectées concernent des caractéristiques du demandeur : structure et composition du ménage, date de naissance, nationalité, revenu imposable, activité professionnelle, ainsi que d'autres informations ayant trait au logement : statut de logement actuel, motif de la demande, localisation de la demande, type de logement souhaité. Cette expérience a débuté en 1998, un premier bilan a été réalisé en 1999 et un deuxième était en cours au moment de la rédaction de l'article en 1999. La perspective était à « l'amélioration en continu d'un outil qui apporte de précieuses informations sur le volume, la nature et la localisation des besoins ».

Il semble que ce type d'observatoire se soit développé dans d'autres départements, notamment dans le Rhône, pour la région de Lyon, qui utilise également l'outil ODELOS.

L'observatoire de la demande de logement social dans le Rhône

La Direction départementale de l'équipement a publié en décembre 2003 un document²⁹ qui présente les statistiques disponibles au 01.07.2002 relatives aux demandes de logement social. Ainsi à cette date, l'observatoire enregistrait 60'784 demandes sans double comptage. D'autres informations sont également disponibles telles que le taux de mobilité, les logements vacants depuis plus de trois mois, ainsi que des données concernant le demandeur de logement.

L'exemple de Grenoble

Dans un souci de simplification des démarches administratives à conduire pour l'enregistrement et le traitement des **demandes de logements sociaux**, la communauté d'agglomération grenobloise a mis en place, en 1996/1997, un système unique d'enregistrement des demandes partagé entre plusieurs communes et bailleurs sociaux, appelé « Observatoire de la Demande de Logement Social - ODLS ».

Ce système informatique ne permet le dépôt que d'un seul dossier de demande de logement social dans l'agglomération **grenobloise** pouvant être instruit simultanément par les 23 communes de l'agglomération ainsi que par les organismes HLM. Seul le service qui procède à l'enregistrement de la demande peut prendre en compte les modifications que le demandeur signifie. Lors de l'enregistrement des demandes de logement³⁰ un numéro ODLS complété d'un numéro unique départemental est affecté à la demande. Il faut souligner que ce numéro unique ne recense que les numéros délivrés, pas les demandes soutenues par un dossier.

Quelques mots sur ODELOS³¹

ODELOS enregistre les demandes en instance et renouvelées depuis moins d'un an, en stock dans les organismes au 1er juillet de chaque année.

L'objectif de cet outil est de connaître le volume global de la demande en stock à un instant T, en logement social sans doubles comptages, sa répartition géographique et le profil des demandeurs, afin d'aider à mettre en place la programmation de logements sociaux et à mettre en œuvre les politiques de l'habitat sur le département.

²⁸ Ce produit a l'avantage de s'adapter à tous les outils informatiques. Il n'exige donc pas, de la part des fournisseurs d'information, des modifications ou des ajustements, ceux-ci sont intégralement à la charge de l'observatoire.

²⁹ <http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr/> : Logement, bâtiment, politique de la ville – Informations pratiques – Location – Observatoire de la demande locative sociale (ODELOS) 2003.

³⁰ Le formulaire de demande de logement pour l'agglomération grenobloise est présenté à l'annexe 2.

³¹ Source: <http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr/> : Logement, bâtiment, politique de la ville – Observatoires/publications/études – Observatoire Départemental du Logement.

2.1.2 Angleterre

En Angleterre, le *National Centre for Social Research* a réalisé en l'an 2001/2002 une enquête pour l'Office du Premier Ministre (*Office of the Deputy Prime Minister*), qui est responsable de la politique du logement en Angleterre. Cette enquête, le *Survey of English Housing*³² est une **enquête annuelle**, qui existe depuis 1993. Les six premières enquêtes (1993/1994 jusqu'à 1998/1999) ont été réalisées par la *Social Survey Division* de l'Office national de la statistique. Ce *Survey of English Housing* repose sur un échantillon de 20'000 ménages privés. Cet échantillon a été constitué en deux étapes ; dans la première, un échantillon de codes postaux a été sélectionné à partir du fichier de ces codes alors que dans la seconde étape un échantillon d'adresses a été tiré dans l'échantillon des codes postaux. 29'500 adresses ont été sélectionnées en 2001/2002, dont 27'000 étaient susceptibles de répondre à une interview. Avec un taux de réponse de 73%, 19'901 ménages ont répondu à l'interview qui durait environ 25 minutes.

Cette enquête fournit des données concernant le statut de l'occupant du logement, ses caractéristiques individuelles ainsi que les caractéristiques du logement occupé. Des questions spécifiques sont posées aux propriétaires, aux locataires de logements sociaux ainsi qu'aux locataires de logements du secteur privé. Une partie de ce questionnaire est consacrée **aux intentions de changer de lieu d'habitation, et aux raisons de cet éventuel changement**. Il y a des questions qui concernent le nombre de pièces souhaitées, la localisation, le prix, le statut de l'occupant (locataire ou propriétaire), etc. Le questionnaire détaillé se trouve sur le site web³³. Un rapport complet est publié pour chaque enquête, le plus récent concerne l'enquête 2001/2002³⁴ et contient un chapitre consacré à la mobilité des ménages ainsi que de nombreux tableaux annexes sur ce sujet.

Etant donné que l'enquête a lieu toutes les années, ces résultats permettent d'appréhender la demande de logements de manière régulière.

2.1.3 Allemagne

Dans le cadre des microrecensements réalisés chaque année auprès des ménages, le *Statistisches Bundesamt* réalise tous les quatre ans l'**enquête logement**³⁵. La dernière fut celle de l'année 2002. Ces enquêtes fournissent des informations sur le stock de logements et sur les conditions d'habitation des ménages. En effet, les données sont collectées pour les variables suivantes : le type, la taille et l'année de construction de l'immeuble, la superficie utilisée, le type d'énergie utilisé, l'année au cours de laquelle le ménage a emménagé et le loyer mensuel (y compris les charges supplémentaires).

2.1.4 Etats-Unis

L'*American Housing Survey* (AHS)³⁶ répond à plusieurs questions concernant la population aux Etats-Unis et l'habitation. Cette enquête fournit des informations sur le nombre de logements libres sur le marché, le désir éventuel de changer de lieu d'habitation, le coût de logement, les équipements, la taille du logement, la mobilité résidentielle la plus récente. Cette enquête est annuelle, et l'échantillon inclut 50'000 résidences ainsi que les nouveaux logements construits chaque année. Elle a commencé en 1973, et depuis 1985 elle a le même échantillon, ce qui permet de bien voir les changements dans les ménages et dans le logement au cours du temps. L'enquête est réalisée par le *Census Bureau* pour le *U.S. Department of Housing and Urban Development*.

³² Office of the Prime Minister : Housing - Survey of English Housing 2001/2002.

³³ http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_housing/documents/downloadable/odpm_house_602615.doc

³⁴ http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_housing/documents/page/odpm_house_026606.pdf

³⁵ Federal Statistical Office Germany : Construction and housing – The housing situation in Germany.
<http://destatis.de/basis/e/bauwo/wositxe.htm>

³⁶ U.S. Census Bureau : Census Bureau Housing Topics : The American Housing Survey.

L'exemple de la ville de New York

La demande de logements de la ville de New York est appréhendée par le biais d'une enquête intitulée *New York City housing and vacancy survey*³⁷. La ville et le secteur privé utilisent les résultats de cette enquête pour connaître la situation du marché du logement et pour faire des prévisions. Cette enquête existe depuis 1965 et elle est réalisée tous les trois ans, par le *Census Bureau*. La taille de l'échantillon est de 18'000 unités de logements, qui représentent les cinq divisions administratives de la ville. Les résultats de cette enquête permettent de calculer le taux de locataires, ainsi que de décrire les conditions d'habitation et les caractéristiques des logements. Un de ses objectifs est également de calculer le taux de vacance qui se définit comme le rapport entre le nombre de logements qui sont vacants et disponibles pour la location et le nombre total des logements loués dans la ville. Le questionnaire disponible sur le site web³⁸ contient également des questions concernant le dernier logement occupé, la date du déménagement, les raisons qui l'ont déterminé, ainsi qu'une question sur le désir de changement de lieu d'habitation.

2.1.5 Canada

La situation du marché du logement au Canada est appréhendée principalement par le recensement de la population qui contient un ensemble de questions s'y rapportant. Un rapport particulier est consacré, suite au recensement de 2001, à cette problématique, il contient des commentaires sur les logements, les ménages et les coûts d'habitation³⁹. En ce qui concerne les variables relatives au logement, on notera que celles retenues dans le recensement concernent le type de construction résidentielle, le nombre de pièces, le nombre de chambres à coucher, la période de construction et l'état du logement. Les données relatives aux ménages se rapportent uniquement au *soutien*⁴⁰ du ménage et au mode d'occupation, les autres informations portant sur le ménage se trouvant probablement dans la partie principale du recensement, alors que celles relatives aux coûts d'habitation sont beaucoup plus détaillées. On trouve ainsi des informations sur les paiements au titre de l'électricité, les paiements au titre du mazout, du gaz, du charbon, du bois et d'autres combustibles, les paiements au titre de l'eau et d'autres services municipaux, le loyer mensuel en argent, les paiements hypothécaires mensuels, l'impôt foncier et la valeur du logement, les principaux paiements du propriétaire et le loyer brut. En plus des données recueillies pour les variables susmentionnées, le recensement contient également des informations concernant le parc immobilier des logements privés. Ce parc englobe tous les logements privés occupés et inoccupés. Des données restreintes sur les logements collectifs sont aussi collectées.

Mentionnons également la présence d'une analyse détaillée de la mobilité entre les provinces, à l'intérieur de celles-ci et à l'intérieur des régions métropolitaines.⁴¹

2.1.6 Nouvelle Zélande

La Nouvelle Zélande a lancé en 2001 un programme en vue de compléter les statistiques existantes dans le domaine du logement. Ce *Housing Statistics Strategy*⁴² est conçu comme un plan à long terme en vue d'assurer la production, l'intégration et la diffusion des statistiques relatives au logement. Ce programme aidera à développer un ensemble de données cohérentes dans un cadre ayant l'agrément de toutes les instances concernées. Ces statistiques qui doivent être pertinentes et précises assisteront les gouvernements central et régional dans leur mission d'information et de soutien de politiques appropriées du logement ainsi que les *planificateurs* qui doivent prévoir les logements futurs et les infrastructures.

³⁷ U.S. Census Bureau : Census Bureau Housing Topics : New York City Housing and Vacancy Survey.

³⁸ <http://www.census.gov/hhes/www/housing/nycchs/2002/h100.pdf>

³⁹ Rapport technique du recensement 2001 – Logements, ménages et coûts d'habitation http://www12.statcan.ca/francais/census01/Products/Reference/tech_rep/income/index.cfm

⁴⁰ Le *soutien* du ménage est défini par le Canada comme « la ou les personnes dans le ménage qui paient le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes ou l'électricité pour le logement ». Un ménage peut avoir jusqu'à six soutiens.

⁴¹ Statistics Canada (2002).

⁴² Statistics New Zealand (2001).

Les objectifs qui présideront à cette récolte d'informations sont :

- combler les lacunes de l'information existante,
- maintenir et améliorer le champ et la qualité des données existantes,
- améliorer les connaissances des utilisateurs et leur accès aux informations.

Cette récolte sera faite en respectant les principes suivants :

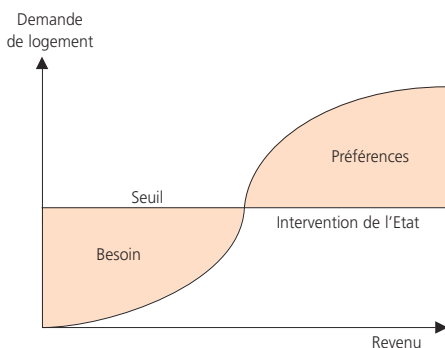
- utilisation de définitions et de classifications standard ;
- exploitation des données administratives ;
- utilisation de principes reconnus au niveau international ;
- intégration des résultats de différentes sources ;
- élargissement de l'utilisation des statistiques existantes ;
- prise en considération des avis d'experts et des utilisateurs.

Le cadre conceptuel développé pour les statistiques du logement doit représenter la situation du logement ainsi que les procédés selon lesquels les logements sont attribués, indépendamment du fait que de telles statistiques soient ou non déjà disponibles. Etant donné le grand nombre de marchés du logement et les subtilités qui caractérisent ces marchés, les informations seront mises sur pied à un niveau régional.

Les informations qui seront récoltées sont deux ordres :

- les variables dites *descripteurs* sont des variables standards utilisées pour décrire les caractéristiques d'un ménage. Cet ensemble de variables précise le cadre dans lequel les problèmes relatifs au logement sont mesurés et analysés. Il s'agit de variables-clé avec lesquelles les autres informations seront croisées afin de décrire la situation dans une région ;
- les variables dites *drivers* qui découlent du schéma de réflexion suivant.

Graphique 3 : Besoin et préférence



Source: Statistics New Zealand (2001)

La demande de logement adéquat fait face à un seuil de besoin au-dessus duquel un meilleur logement n'est plus un besoin, mais une préférence. Les besoins en logement représentent les éléments de logement qui sont essentiels et sans lesquels un ménage ne peut pas vivre. Les préférences pour le logement, par contre, représentent les éléments qui ne sont pas essentiels, mais optionnels. Cette distinction entre besoin et préférence est présentée dans le *graphique 3*.

Selon le *Housing Statistics Strategy* un logement est considéré comme adéquat s'il satisfait aux critères suivants :

- son accessibilité pour les ménages d'un point de vue financier,
- sa convenance en fonction des besoins courants et futurs des ménages (type d'occupation, lieu de résidence, accessibilité au travail, à l'école, aux infrastructures),
- la possibilité d'y habiter, notamment en terme de condition physique du logement et d'équipement de base,
- la sécurité en terme de mode d'occupation, c'est-à-dire l'assurance que l'occupation est garantie pour une période de temps déterminée,
- la possibilité de disposer d'un espace minimum (freedom from crowding),
- sa mise à disposition de manière non discriminatoire.

Pour chacune de ces dimensions des informations seront récoltées et mises en relations. Les sources utilisées seront respectivement le recensement de la population et des logements, les données administratives disponibles, le développement d'un ensemble d'indicateurs, la mise sur pied d'un sondage.

2.1.7 Indicateurs sur la situation du logement

Mentionnons pour terminer que différentes tentatives existent pour développer des indicateurs sociaux dont certains sont relatifs au logement. Ces indicateurs sont considérés comme des instruments qui permettent d'observer et d'analyser le bien-être des populations et leur développement. A titre d'exemple, on peut citer le rapport de l'Union européenne *EuReporting*⁴³ qui concerne la construction d'un système européen d'indicateurs sociaux. L'indicateur du logement est présenté dans l'annexe 3.

2.2. La pratique en Suisse

En ce qui concerne la Suisse, nous présentons en premier lieu les données contenues dans le **recensement** de la population et des logements ainsi que dans diverses **enquêtes** qui sont susceptibles de nous fournir des informations sur la demande de logements.

Recensement de la population

L'Office fédéral de la statistique (OFS) réalise tous les dix ans, depuis 1850, un recensement de la population. Ce recensement est depuis 1960 complété par le recensement des logements et, depuis 1970, par celui des bâtiments. Selon l'OFS⁴⁴, « le recensement de la population fournit des données sur le nombre et la qualité des logements, les logements vides ou vacants et les logements occupés temporairement, le statut d'occupation, le type de propriétaire et les loyers. Le couplage de ces données avec celles concernant les personnes et les ménages permet d'analyser les conditions de logement de la population et la situation des groupes de population défavorisés sur le marché du logement ».

Si l'on analyse les questions posées relatives aux bâtiments et aux logements (qui se trouvent dans l'annexe 4), on constate que les réponses obtenues permettent d'avoir une photographie détaillée du parc de bâtiments et de logements à la date du recensement, ainsi que de ses caractéristiques. Aucune question n'a trait à un souhait éventuel de changer de logement

⁴³ Centre for Survey Research and Methodology (2000).

⁴⁴ OFS (1997).

ou au niveau de satisfaction relatif au logement occupé. Seule la dernière question permet de se faire une idée sur le nombre de personnes occupant le logement et, par recoupement avec les questions sur le nombre de pièces d'habitation et la surface en m², d'évaluer l'évolution du nombre de personnes par pièce et du nombre de personnes par m². Ces renseignements sont disponibles par commune et par canton.

Le dernier recensement a été réalisé le 5 décembre 2000, en étroite collaboration avec les cantons et les communes. En ce qui concerne les logements, deux rapports viennent d'être publiés, ils fournissent un ensemble de statistiques et de tableaux sur les bâtiments, les logements et les conditions d'habitations. Le premier concerne l'évolution entre 1990 et 2000 alors que le second se concentre sur le recensement de l'année 2000⁴⁵. Pour le recensement de 1990, deux publications qui se réfèrent aux logements peuvent nous intéresser. La première contient des tableaux géographiques relatifs aux conditions de logement et la seconde est une analyse de la structure et de l'évolution de l'habitat en Suisse⁴⁶.

Enquête suisse sur la population active (ESPA)⁴⁷

Depuis 1991, l'Office fédéral de la statistique (OFS) réalise chaque année l'ESPA sur mandat du Conseil fédéral. Cette enquête a pour but premier de fournir des données sur le monde du travail et sur la vie professionnelle en général. Elle permet également de mieux connaître les conditions de vie des personnes interrogées.

Une partie de l'enquête est consacrée à la situation des ménages dans le domaine de l'habitat. Les questions posées, qui se trouvent dans l'annexe 5, ne sont malheureusement d'aucune utilité pour appréhender la demande de logements. Elles concernent le statut de l'occupant du logement, le nombre de pièces et le loyer.

Un module est ajouté chaque année à l'ESPA; il n'a, jusqu'à ce jour, jamais porté sur le logement.

L'enquête suisse sur les revenus et la consommation (ERC)

L'enquête sur les revenus et la consommation est - depuis l'année 2000 - réalisée annuellement par l'Office fédéral de la statistique. Avant cette date, l'OFS a réalisé deux grandes enquêtes en 1990 et 1998. En plus de ses modules principaux consacrés aux revenus et à la consommation, l'ERC produit également des données qui permettent de réaliser des analyses, notamment sur les conditions de logement. En 1998, un module relatif aux conditions de vie a été ajouté à l'ERC. Les questions posées, tant dans l'enquête que dans ce module ponctuel, ne nous renseignent toutefois pas sur la demande de logements.

Le Panel suisse des ménages

L'objectif principal du Panel suisse de ménages (PSM) est d'observer le changement social, notamment la dynamique de l'évolution des conditions de vie dans la population suisse. Le Panel suisse des ménages est un projet commun administré par le Fonds National Suisse de la Recherche Scientifique, l'Office fédéral de la statistique et l'Université de Neuchâtel.

Les questionnaires (ménage et individuels) sont conçus pour recueillir aussi bien des données objectives (ressources, conditions de vie, événements de la vie, position sociale, participation, etc.) que des données subjectives (attitudes, perceptions, satisfaction par rapport à différents domaines de la vie, valeurs, modes de vie, etc.).

Dans le domaine de l'habitat les questions posées, énumérées dans l'annexe 6, peuvent être groupées en trois catégories, celles relatives à la description du logement, celles relatives à son coût et celles relatives à un déménagement passé et à la satisfaction par rapport au logement actuel.

Etant donné qu'il s'agit d'un panel, ce qui signifie que les ménages sont suivis pendant plusieurs années, il serait intéressant d'analyser dans quelle mesure les ménages se déclarant insatisfaits ont déménagé dans les années suivantes. Certes, une telle analyse ne permettrait pas d'appréhender la demande de logements, mais conduirait à se faire une idée sur la cohérence du comportement des individus. Si les personnes se déclarant insatisfaites déménagent dans la plupart des cas, les renseignements obtenus sur le degré de satisfaction pourraient être considérés comme des **indicateurs avancés** de la demande de logements.

⁴⁵ OFS (2004a) et OFS (2004b).

⁴⁶ OFS (1993) et OFS (1996).

⁴⁷ OFS (2004c).

Nous passons dans cette seconde partie à la présentation des **indicateurs** de la demande de logements. Parmi ceux-ci on peut citer le *recensement des logements vacants* réalisé annuellement par l'Office fédéral de la statistique, la publication *Aperçu du marché du logement* de l'Office fédéral du logement ainsi que des *indicateurs traduisant la satisfaction des individus par rapport à leur condition de logement*.

Le recensement des logements vacants

Ce recensement est réalisé chaque année au premier juin dans toutes les communes de Suisse. Depuis 1994, l'OFS⁴⁸ « fait la distinction, dans le recensement des logements vacants, entre les logements à louer et les logements à vendre. Par ailleurs le recensement tient également compte des logements meublés destinés à la location durable ». Les données sont disponibles par canton, pour les agglomérations des cinq grandes villes, et pour les communes de plus de 5'000 habitants. On trouvera sous le point 2.3.3 les résultats pour Genève.

L'Office fédéral du logement

L'Office fédéral du logement (OFL) publie trimestriellement un bulletin intitulé « Aperçu du marché du logement »⁴⁹. Selon l'OFL, ce bulletin « présente une analyse de la situation du moment en tenant compte des indicateurs suivants : demande, offre, nombre et prix ». Les indicateurs relatifs à la demande qui nous intéressent sont l'évolution des revenus réels, l'évolution démographique et le climat de consommation. On mentionnera de plus que, dans la liste des programmes de recherche que l'OFL envisage de réaliser au cours de la période 2004-2007⁵⁰, figure un thème traitant de la récolte et de la diffusion d'informations. Sous ce thème, l'OFL envisage notamment « de développer, de concert avec l'OFS, des indicateurs permettant de remplacer ou de compléter les informations sur la situation du marché du logement fournies actuellement par le recensement des logements vacants conventionnel ». Si l'on remonte dans le temps, il convient de mentionner deux numéros du Bulletin du logement⁵¹ qui relèvent des préoccupations de ce rapport. Le volume 44 est intitulé « Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement », et contient la description d'une méthode simple pour évaluer le besoin de logements d'une région. Cette méthode repose sur des indicateurs tels que le nombre d'habitants, le nombre de personnes par logement, elle tient compte des résidences secondaires ainsi que des transformations et démolitions. Le volume 60 contient des prévisions de besoins régionaux de logements pour la période 1995-2000, prévisions vraisemblablement obsolètes aujourd'hui.

Les indicateurs de satisfaction ou de privation

C'est dans le cadre des indicateurs développés pour le projet MONET⁵² que l'on trouve des indicateurs relatifs à la qualité du logement. Le projet MONET a pour but de mesurer et de commenter la situation et l'évolution du développement durable en Suisse, selon les optiques sociale, économique et écologique. En ce qui concerne le logement, quatre indicateurs sont disponibles pour évaluer sa qualité. Ces indicateurs répondent à l'un des postulats mis en évidence par le projet, à savoir que « l'individu doit pouvoir satisfaire ses besoins existentiels et disposer d'une certaine marge de manœuvre pour assurer la couverture de besoins immatériels plus larges. Mais cette évolution ne doit pas se faire au détriment des ressources naturelles qui doivent être durablement sauvegardées ». Ces indicateurs sont :

- la surface habitable par personne, il s'agit de la surface moyenne par personne, en m²;
- la satisfaction avec l'environnement naturel ou construit du logement, il s'agit de la part de la population résidente satisfaite ou très satisfaite;
- le sous-équipement en surface habitable, il s'agit de la part de la population résidente vivant dans un ménage qui dispose de moins d'une pièce habitable par personne;
- les coûts du logement (charges incluses), mesurés par leur part dans le revenu brut du ménage.

Ces données sont pour l'instant disponibles pour l'ensemble de la Suisse.

⁴⁸ OFS (2004d).

⁴⁹ OFL (2004).

⁵⁰ OFS (2003).

⁵¹ OFL (1989) et OFL (1995).

⁵² OFS / OFEFP / ARE (2003a) et (2003b).

2.3. La pratique à Genève

La demande de logements à Genève est actuellement appréhendée par plusieurs acteurs et selon différentes méthodes. Les principaux acteurs sont l'Office cantonal de la statistique, la Société des régisseurs de Genève et la Direction du logement (anciennement Office cantonal du logement). Le Centre Universitaire d'Ecologie Humaine (CUEH) est également actif dans ce domaine. Les méthodes utilisées sont soit des sondages, soit des observations directes, soit des indicateurs. Sur la base d'un tableau croisé, la situation relative à l'observation de la demande de logements à Genève peut se résumer comme suit.

Tableau 2 : Observation de la demande de logements à Genève

	Sondages	Observations directes	Indicateurs
Office cantonal de la statistique			x
Société des régisseurs de Genève	x	x	x
Direction du logement		x	
Centre Universitaire d'Ecologie Humaine	x		

Source: LEA, Eco/Diagnostic

Ces différentes alternatives sont décrites successivement, en prenant comme premier critère de présentation la méthodologie utilisée.

2.3.1 Sondages

La Société des Régisseurs de Genève (SRG)

En juillet 2000, l'Institut pour l'étude des marchés et les sondages d'opinions (M.I.S Trend) a réalisé, pour la SRG, une étude qui porte sur la situation du logement dans le canton de Genève et sur les souhaits des occupants en cas de déménagement⁵³. Cette étude peut être vue comme un complément d'informations aux données disponibles notamment auprès de la Direction cantonale du logement qui concernent la demande de logements sociaux. Le but de ce sondage était de connaître les besoins concrets de la population afin d'être prêt à faire face à une éventuelle crise du logement. Pour mener cette analyse, M.I.S. Trend a réalisé une enquête téléphonique auprès d'un échantillon de 808 Genevois, âgés de 18 à 64 ans, représentatifs de la population du canton.

⁵³ M.I.S. Trend (2000).

Les entretiens ont abordé les aspects suivants :

- nature du logement occupé,
- satisfaction vis-à-vis du logement,
- souhaits et besoins en cas de déménagement,
- opinions sur la situation du logement dans le canton de Genève.

Le questionnaire se trouve dans l'annexe 7.

Synthèse des résultats

Les résultats obtenus ont été présentés, notamment à l'Observatoire cantonal du logement, et ont conduit aux constatations suivantes, reprises du rapport susmentionné⁵⁴ :

- « Malgré la satisfaction élevée des Genevois vis-à-vis de leur logement, une proportion considérable d'entre eux expriment l'intention de déménager prochainement, la raison principale invoquée étant la taille du logement considéré comme exigüe ».
- « La taille des logements actuels ne correspond qu'au strict nécessaire, la comparaison entre la taille nécessaire et souhaitée montre un décalage significatif en nombre de pièces et en surface. Il y a donc une attente insatisfaite qu'elle provienne de loyers trop chers pour les grands appartements ou encore d'offres insuffisantes en logements de taille suffisante ».
- « La majorité des Genevois invoque la difficulté de trouver des logements convenables, cette opinion étant basée sur des expériences réelles et non sur de simples oui-dire ».

Ce sondage a été répété en 2003, les résultats ne sont pas publiés.

Les enquêtes du Centre universitaire d'écologie humaine (CUEH)

L'enquête de 1989-1990⁵⁵

L'objet de cette étude était d'identifier et d'évaluer les **aspects qualitatifs** du logement locatif du canton de Genève. Pour ce faire, une enquête a été réalisée entre octobre 1989 et avril 1990 auprès de 525 ménages occupant des logements locatifs. L'enquête reposait sur un questionnaire comportant des questions fermées et ouvertes qui avaient comme objectif de mieux comprendre les interrelations entre les multiples caractéristiques de la qualité du logement.

Une partie du questionnaire a été consacrée à **évaluer la satisfaction et le désir de déménagement**. Les données recueillies ont montré qu'il existe une relation significative entre une appréciation positive de l'appartement, de ses qualités et le souhait de ne pas déménager. Le désir de déménager diminue avec la durée d'habitation et l'augmentation de l'âge de l'habitant. Le désir de déménagement est légèrement plus élevé chez les interviewés habitant des logements construits entre 1932 et 1969. Sur la base des réponses obtenues, les auteurs ont calculé un **indice d'appréciation** qui repose sur l'échelle proposée par le questionnaire en vue d'évaluer les appréciations et degrés de satisfaction. Cette échelle est composée de quatre degrés :

1 = TS très suffisant/très satisfait,

2 = S suffisant/satisfait,

3 = I insuffisant/insatisfait,

4 = TI très insuffisant/très insatisfait

L'indice se calcule par l'addition des valeurs par modalités, pondérées par la valeur du degré d'appréciation, le tout divisé par l'effectif total des valeurs des quatre modalités additionnées : sa valeur est comprise entre 1 et 4, et peut donc être interprétée en termes d'appréciation relativement à l'échelle des quatre degrés mentionnés ci-dessus.

$$\text{Indice d'appréciation} = \frac{(TS \times 1) + (S \times 2) + (I \times 3) + (TI \times 4)}{TS + S + I + TI}$$

⁵⁴ Source M.I.S.Trend (2000) page 17.

⁵⁵ Lawrence R. et Lambert C. (1993).

L'enquête de 1999⁵⁶

Cette enquête a été réalisée sur mandat de l'Office cantonal du logement du canton de Genève et avec la participation de la commune de Meyrin. Limitée à un échantillon de 205 habitants choisis selon un plan de sondage qui se base sur les données de décembre 1998 relatives au parc immobilier résidentiel et à la population de Meyrin, cette enquête doit être considérée comme un essai méthodologique, afin d'évaluer si la démarche utilisée pourrait être ultérieurement appliquée à un échantillon plus large de la commune de Meyrin ou à l'ensemble du canton de Genève.

Cette étude a essentiellement pour but de comprendre pourquoi, alors que le pourcentage de personnes se déclarant satisfaites de leur logement est élevé, un nombre important souhaite cependant déménager. Elle soulève deux problèmes méthodologiques, l'un lié à la mesure de la satisfaction et l'autre à la relation avec les motifs de déménagement. En complément à une question fermée relative à la satisfaction de l'habitant par rapport à son logement, les auteurs pensent qu'il est nécessaire « d'appliquer des questions complémentaires afin d'évaluer le désir de déménagement de l'habitant » qui peut être lié à la qualité du milieu de vie, à la localisation du travail, aux taux d'imposition ou à d'autres facteurs. Les résultats obtenus sont résumés ci-dessous.

Les motifs incitant au déménagement sont :

- les caractéristiques du logement,
- le rapport qualité/prix de leur logement,
- les caractéristiques de l'immeuble,
- la gérance et l'entretien de l'immeuble,
- les caractéristiques du quartier,
- les raisons de santé.

Les motifs tels que l'imposition fiscale, la fin d'une subvention personnelle, la fin du statut de l'immeuble et l'obligation de quitter le logement sont beaucoup moins pertinents comme motifs de déménagement.

Les motifs indiqués par les personnes qui ne désirent pas déménager sont :

- l'attachement à Meyrin,
- la bonne localisation de leur logement,
- le rapport qualité/prix,
- l'attachement affectif au logement,
- les parents habitent la commune de Meyrin,
- le fait de ne pas trouver d'autres logements adéquats disponibles.

Conclusion sur les sondages

Le sondage est une méthode satisfaisante qui permet, dans un délai relativement court, d'obtenir des résultats sur les souhaits et les besoins de la population. Répété à intervalles relativement rapprochés, il fournit des renseignements sur l'évolution de la situation. Il est nécessaire toutefois de remarquer que les réponses données aux questions posées relèvent des intentions des individus et que de ce fait elles ne permettent pas de quantifier de manière précise la demande de logements. Les enquêtes réalisées par le CUEH font également apparaître les différences qui existent entre la satisfaction exprimée par les occupants des logements - souvent relativement élevée - et leur désir de déménager qui reste important. Une attention particulière devrait donc être prêtée aux questions relatives à la satisfaction des habitants qui ne suffisent pas à évaluer des souhaits de déménagement. Rappelons encore que les sondages ne peuvent prendre en considération que les souhaits de la population qui compose l'univers du sondage, le plus souvent la population résidente. La demande émanant de personnes arrivant à Genève est de ce fait mal évaluée.

⁵⁶ Lawrence R. et Jacot F. (2000).

2.3.2 Les relevés directs

Comme on l'a vu dans le tableau 2, page 32, ce sont la Direction générale du logement et la Société des régisseurs de Genève qui disposent d'un ensemble de relevés directs portant sur la demande de logements. On entend par relevé direct les enregistrements dans une base de données des demandes effectives de logement émanant de ménages privés.

La Direction du logement⁵⁷

Créé en 1995, l'**Observatoire du logement**⁵⁸ regroupe plusieurs services de l'administration, des représentants des régisseurs, des locataires et de l'Université ainsi que différentes caisses de pensions du service public qui gèrent un stock de logements. Cet observatoire tient à jour un inventaire des demandes déposées auprès de différentes institutions publiques⁵⁹, inventaire qui essaie dans la mesure du possible d'éviter les doubles comptages. Comme on peut le voir dans le tableau de l'annexe 8, cet inventaire fournit chaque année, en juin, l'état du stock de demandes de logements s'adressant aux institutions susmentionnées. Ces demandes sont distribuées selon les critères suivants : revenu brut annuel du ménage, nombre de personnes dans le ménage, nombre de pièces souhaitées. Une étude plus détaillée des demandes s'adressant à l'OCL et aux Fondations immobilières de droit public a été réalisée pour les années 1999, 2001, 2002 et 2003. Alors que pour l'année 1999 cette analyse a donné lieu à une publication détaillée⁶⁰, pour les années suivantes les résultats sont présentés sous la forme d'un tableau de bord contenant des informations sur le profil du demandeur, son potentiel en matière économique, les caractéristiques du logement actuel et les souhaits quant au logement futur, en terme de dimension et de loyer ainsi que sur le motif le plus cité sous-jacent à la demande de logement. Cette étude fournit également, pour les années citées, une classification des demandeurs en groupes homogènes. On trouve en annexes 9 et 10, le questionnaire à la base de cette analyse, les tableaux de bord pour les années susmentionnées ainsi qu'un exemple de regroupement des demandeurs. Cette étude est suspendue depuis 2003.

La Société des régisseurs de Genève (SRG)

Fondée en 1879, la Société des Régisseurs de Genève est une association professionnelle patronale qui regroupe une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage et l'expertise d'immeubles. Elle n'est pas une association de personnes physiques, mais bien une association d'entreprises⁶¹.

Le SRG a, sur son site internet, un formulaire intitulé *Recherche de logement à louer* qui permet d'enregistrer les demandes. Un service de transfert de ces demandes est organisé de manière à ce qu'elles soient acheminées automatiquement aux régies connectées, qui répondent directement par e-mail. Bien que cette démarche semble à priori intéressante puisqu'elle évite, dans une certaine mesure, les doubles comptes, les demandes récoltées ne sont ni archivées, ni suivies dans le temps de manière centralisée, ce qui permettrait leur traitement statistique.

⁵⁷ Depuis 1er mars 2004 l'Office cantonal du logement s'appelle : La Direction du logement.

⁵⁸ Liste des Membres en mars 2002 : Asloca - Société des régisseurs - Division du Territoire DAEL - Office cantonal du logement DAEL - Direction de l'Aménagement DAEL - Office cantonal de la statistique DEEE - Direction des études stratégiques DJPS - Centre d'Accueil de la Genève Internationale - Laboratoire d'Ecologie Humaine - Association des Promoteurs Constructeurs - Laboratoire d'Economie Appliquée - Fondations Immobilières de Droit Public - Caisse de pensions CIA et CEH - Direction des Affaires Economiques DEEE - Chambre genevoise immobilière - Gérance Immobilière Municipale de la Ville de Genève - Chambre genevoise de commerce et d'industrie du canton de Genève - Rassemblement pour une politique sociale du logement - Fédération des Métiers du Bâtiment - Communauté Genevoise d'Action Syndicale.

⁵⁹ Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG), Caisse de prévoyance (CIA), Office du logement social et Fondations de droit public (OLS-FDP), Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux du canton de Genève (CEH), l'Hospice général, La caisse d'assurance du personnel (CAP) et la Ville de Genève.

⁶⁰ Miceli D. (2000).

⁶¹ Liste des membres de la Société des Régisseurs de Genève : Apimm SA - Barde & Cie SA - Bersier & Cie - Besson, Dumont - Delaunay & Cie SA - Besuchet Charles SA - Bordier Alain & Cie SA - Bory & Cie SA - Broliet SA - Brun Edouard & Cie SA (agence immobilière) - Burger Rodophe SA - CGI Immobilier SA - Chaumeil Christiane - Cofimob SA - Comptoir Genevois Immobilier SA - Daudin & Cie - Dunand & Cie SA - Forum Immobilier S.A. - Garin Alain (Cabinet immobilier privé) - Gerofinance SA - Grange & Cie - Groupe Gecco SA, Gecco Genève - IPSA Investissements Privés SA - Moser Vernet & Cie - MTB Immobilier - Naef & Cie SA - Pilet & Renaud SA ; Prokesch Luc Investissement Immobilier - Régie du Mail - Régie du Rhone SA - Régie Foncière SA - Régie Schmid SA - Rosset & Cie - Schmidhauser & Cie - Société privée de gérance SA - Soderim SA - Tournier Bertrand (agence immobilière).

Soutenu par la SRG, le magazine *Tout l'Immobilier* a mis sur son site Internet un formulaire d'enregistrement des demandes de logements qui contient un certain nombre de questions⁶² permettant un traitement statistique des demandes. Ce questionnaire, intitulé *Genève Immobilier.ch*, qui était relativement détaillé au début de l'expérience a été simplifié depuis; sa version actuelle se trouve à l'annexe 11. Le stock de demandeurs inscrits par le biais de ce formulaire a été analysé tous les trois mois de manière détaillée depuis mars 2003, à l'exception de septembre 2003, et a permis de suivre l'évolution de la demande et de ses caractéristiques dans le temps. Conscient du fait que la mise à disposition du questionnaire sur Internet uniquement limitait son accès, *Tout l'Immobilier* l'a inséré dans le journal en décembre 2003, ce qui a eu pour effet d'augmenter le nombre de participants, ainsi que de diversifier l'échantillon en incluant les personnes qui n'utilisent pas l'Internet, notamment les personnes plus âgées. Le stock de demandeurs présents dans le fichier et soumis à l'analyse⁶³ a évolué de manière positive puisqu'il est passé de 260 en mars 2003 à 1143 en juin 2004, pour s'établir, lors de la dernière analyse en décembre 2004, à 899. Ce nombre est cependant relativement restreint et ne donne qu'une image partielle de la demande de logements dans le canton de Genève.

Si l'on remonte dans le temps, il convient de mentionner une tentative développée au début des années 1990, intitulée Logitel, qui visait à créer un guichet unique pour l'enregistrement des demandes de logements, mais qui malheureusement n'a pas abouti.

Conclusion sur les relevés directs

Sur la base des tentatives d'observation de la demande de logements par le biais de relevés directs, il apparaît que ceux-ci sont loin d'être suffisants pour aboutir à une vision satisfaisante de la demande de logements dans le canton. Les inconvénients de ces relevés tiennent non seulement au fait qu'ils ne couvrent qu'une partie de la demande – celle des logements sociaux ou celle passant par *Genève Immobilier.ch* –, mais aussi aux risques de double comptage et à la difficulté de leur suivi dans le temps. En effet, en ce qui concerne les demandeurs inscrits par le biais de *Genève Immobilier.ch* il est possible que certains d'entre eux soient également demandeurs de logements sociaux. De plus, la gestion d'un tel fichier est extrêmement complexe notamment en ce qui concerne le suivi des demandeurs et leur maintien dans le fichier, aucune information n'étant disponible quant à la satisfaction de leur demande. Le mécanisme mis en place actuellement par *Genève Immobilier.ch* consiste à demander aux personnes inscrites qu'elles réactualisent leur demande tous les six mois. Malgré cela, lorsque la demande est enregistrée par Internet un biais risque d'être introduit du fait que les demandeurs n'ont pas tous accès à un tel outil.

2.3.3 Les indicateurs

L'Office cantonal de la statistique

L'enquête sur les logements vacants réalisée par l'OCSTAT⁶⁴ s'intègre dans l'enquête de l'OFS portant sur le même thème. Elle recense les logements inoccupés au jour de référence, soit le premier juin, et proposés à la vente ou à la location. Le dénombrement inclut les maisons d'habitation individuelles. Les logements vacants à un moment résultent de la confrontation d'une offre et d'une demande. C'est la partie de l'offre qui ne trouve pas preneur sur le marché. Cette enquête est réalisée, à Genève, auprès d'une large palette d'informateurs parmi lesquels on peut citer les agences immobilières, les assurances, les coopératives d'habitations, les collectivités publiques.

Cette enquête permet de calculer le taux de vacance des logements, à savoir le rapport entre le nombre de logements vacants et celui des logements existants (exprimé en %, situation au 1er juin). Ce taux de vacance mesure le degré de tension (ou de fluidité) qui règne sur le marché du logement. Pour le canton de Genève, il est convenu que le marché du logement est considéré comme détendu si le taux de vacance dépasse 2%, alors qu'au niveau suisse cette barre se situe à 1%⁶⁵.

⁶² Le questionnaire a été élaboré en collaboration avec le Laboratoire d'économie appliquée (LEA) de la Faculté des Sciences économiques et sociales de l'Université de Genève.

⁶³ Les résultats de ces analyses ne sont pas publiés.

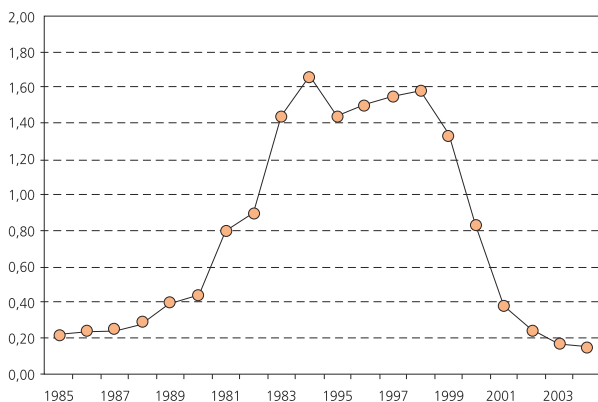
⁶⁴ OCSTAT (février 2005).

⁶⁵ OFS (2004d).

L'Office cantonal de la statistique calcule chaque année un taux global, ainsi que des taux pour chaque catégorie de logements (les studios, les deux pièces, les trois pièces, etc.). Le *graphique 4* montre l'évolution du taux de vacance pour l'ensemble des logements.

On peut noter que durant les années 1993 à 1998 le taux de vacance a fluctué entre 1,44% et 1,66%, ce qui pourrait être considéré comme presque satisfaisant. Depuis 1998, il n'a cessé de diminuer pour atteindre la valeur de 0,17% en 2003 et de 0,15% en 2004. Selon l'OCSTAT⁶⁶ « entre fin mai 2003 et fin mai 2004, la population résidente a augmenté de 4'509 personnes, alors que le nombre de logements a progressé de 1'121, ce qui explique en partie la diminution des logements vacants observée une fois de plus ».

Graphique 4 : Evolution du taux de vacance des logements dans le canton de Genève, depuis 1985, en %

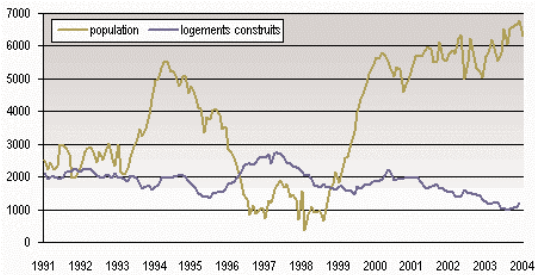


Source: OCSTAT, situation au 1er juin en pour cent

Ces données sur la population résidente et sur les logements construits permettent d'établir un autre indicateur de la tension sur le marché du logement qui est obtenu en mettant en relation la variation de la population résidente et la variation des logements construits. Comme on peut le voir sur le *graphique 5*, depuis le début des années 2000 la construction de nouveaux logements a diminué, passant de 2'000 environ à 1'000, alors que la population résidente augmente chaque année d'environ 6'000 unités ; cette situation est un facteur explicatif de la pénurie actuelle. Ce type de graphique permet de se faire une idée de la situation sur le marché du logement, mais ne permet pas de quantifier la demande. Ce n'est que si des prévisions démographiques sont disponibles et qu'elles sont reliées à d'autres variables que des modèles permettraient d'évaluer la demande ; ce point sera abordé dans le chapitre suivant.

⁶⁶ OCSTAT (février 2005).

Graphique 5 : Variation de la population et du nombre de logements construits, dans le canton de Genève, depuis 1991

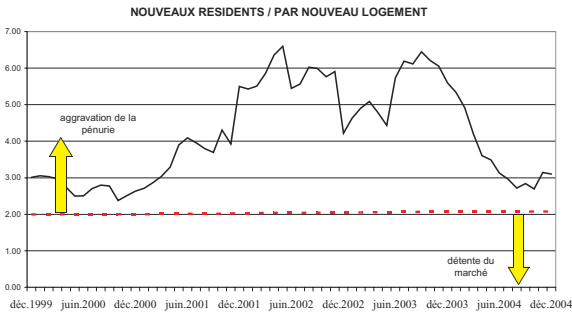


Source: OCSTAT

La Société des régisseurs de Genève

Sur la base des données fournies par l'OCSTAT, relatives au nombre de logements construits et au nombre de nouveaux résidents dans le canton, la SRG établit un indice mensuel correspondant au nombre de personnes que tout nouveau logement devrait accueillir (*graphique 6*).

Graphique 6 : Indicateur du logement de la Société des Régisseurs de Genève



Nombre d'habitants supplémentaires dans le canton par logement mis sur le marché pendant la même période.
A Genève, le taux d'occupation moyen par logement oscille autour de 2

Source: Société des régisseurs

Cet indice est calculé en faisant le rapport des moyennes mobiles sur douze mois des séries concernées, à savoir la variation mensuelle de la population résidente et la variation mensuelle des logements construits. Ce graphique nous permet de constater qu'en comparaison avec le taux d'occupation moyen par logement qui est resté stable depuis octobre 2000, les nouveaux logements construits pendant la période allant d'octobre 2000 à octobre 2003 auraient dû accueillir, en moyenne, un nombre de personnes supérieur à deux et allant même jusqu'à plus de six pour que tous les nouveaux arrivants soient logés. A fin 2004, ce nombre était légèrement supérieur à trois. Il est important de faire remarquer que cette représentation de la situation est biaisée par le fait que les nouveaux arrivants ne vont pas que dans des logements nouvellement construits. Ils ont également accès aux logements existants, à l'exception des logements subventionnés, ceci est d'autant plus vrai, puisque le mouvement de la population contient également le mouvement naturel.

2.4 Une initiative du canton de Vaud

Dans le cadre de la politique cantonale du logement, une étude a été mandatée par le Service de l'économie, du logement et du tourisme (SELT), le Service de l'aménagement du territoire (SAT) et le Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) pour réaliser une enquête sur l'habitat au niveau de l'agglomération lausannoise à l'attention du Conseil d'Etat. Sur la base des données du recensement de la population et des logements de 2000, une analyse statistique permettant de faire des regroupements a été réalisée et a abouti à la définition de quatre zones dans lesquelles 3'000 interviews ont été menées. Ces zones sont le centre de l'agglomération lausannoise et, par éloignement croissant du centre, les zones suburbaine, périurbaine et ruraine.

Le but du sondage était de connaître les aspirations des individus en terme d'habitat, à l'aide d'une approche socio-spatiale qui tente d'appréhender le choix de l'habitat selon quatre dimensions :

- le logement, sa surface, son loyer, ses caractéristiques,
- l'environnement social, le voisinage,
- l'accessibilité aux équipements,
- la qualité de l'environnement physique.

A l'origine de cette enquête se trouve notamment une réflexion menée par un groupe de travail cherchant à comprendre les raisons de l'étalement urbain au détriment de la densification de la ville, étalement qui a un très grand coût en terme de ressources. Les résultats du sondage devraient permettre de connaître les souhaits de la population non seulement en terme de logement, mais aussi par rapport aux autres dimensions sus-mentionnées, ce qui devrait aboutir à une réorientation de la demande par le biais d'une offre adéquate de logements et d'infrastructures. Une première analyse des résultats obtenus fait apparaître, au-delà des analyses descriptives classiques, deux groupes de ménages – les ménages mobiles et les ménages enracinés – ainsi que des liens entre le choix de l'habitat et le revenu et aussi avec le cycle de vie. Ce sondage, dont le questionnaire détaillé se trouve à l'annexe 12, est cité à titre d'exemple, en complément aux sondages déjà réalisés dans le canton de Genève, car son questionnaire est beaucoup plus détaillé et considère, comme on l'a déjà mentionné, le logement dans son environnement social, physique et d'accessibilité à un certain nombre de services.

Troisième partie: Modélisation de la demande de logements

Cette section dépasse le point de vue de l'observation au sens strict de la demande de logements et s'intéresse à la modélisation de cette demande. La modélisation se fait en général sur le passé pour vérifier les hypothèses sous-jacentes au modèle proposé, celui-ci pouvant ensuite être utilisé pour établir des prévisions de demande de logements à plus ou moins long terme. Deux catégories de modèles sont distinguées : les modèles que l'on peut qualifier de *mécaniques* qui relient la demande de logements principalement à des facteurs démographiques et les modèles ayant un caractère plus explicatif.

1. Modélisation de la demande en fonction de la démographie

La modélisation de la demande de logements en fonction de la démographie dépend fortement de l'hypothèse qu'il existe une correspondance quasi-parfaite entre le nombre de logements et le nombre de ménages. Une vision plus fine de cette situation tient compte de la structure des ménages tant en terme de nombre de personnes par ménage, qu'en fonction de catégories de ménages prédéfinies. Prévoir la demande de logements, ce sera d'abord prévoir l'avenir de la population qui dépend lui-même de paramètres démographiques (fécondité, mortalité, migrations), puis répartir cette population en diverses catégories de ménages pour seulement à ce stade, passer à la prévision des logements selon le nombre de pièces. Dans cette optique, diverses études ont été réalisées à Genève.

1.1. L'étude du Centre universitaire d'écologie humaine (CUEH)

L'étude réalisée par le CUEH en septembre 1981 s'intitule « Essai de prévision de la demande de logements à Genève (1981-1990) »⁶⁷. Elle propose un instrument de prévision tant de la demande globale que de la demande selon le nombre de pièces et suggère une approche simple qui s'appuie sur une seule évidence : « le logement n'est pas un bien comme les autres car il abrite un ménage. Le logement fait partie des biens dont la demande a peu d'élasticité ». Une méthode raisonnable de prise en compte des évolutions démographiques – migrations, vieillissement, séparation des ménages et des couples – est proposée qui tient compte du fait que certains de ces mouvements ne sont pas purement mécaniques, mais soumis aux décisions humaines et politiques.

Quelques réflexions prises en compte dans ce modèle

Les auteurs de l'étude dont il est question sont partis de l'hypothèse que deux facteurs résument la structure de la demande de logements : le revenu du ménage et le nombre de ses membres. Le loyer et le nombre de pièces seraient plutôt des paramètres liés à l'offre. Ayant constaté que « la répartition des ménages dans les logements n'est pas, en général, le résultat d'un ajustement instantané de l'offre et de la demande sur une *bourse des logements*, mais plutôt l'effet d'une lente optimisation des individus au cours de leur cycle de vie », un autre paramètre intéressant a été pris en considération : il s'agit de l'âge du chef de ménage.

⁶⁷ Centre universitaire d'écologie humaine (septembre 1981).

En effet, les analyses statistiques faites par les auteurs de ce modèle permettent de constater que, jusqu'à 40 ans, l'évolution du nombre de pièces et du nombre de personnes demeure très voisine, alors qu'à partir de 40 ans – bien que la taille des ménages ait tendance à diminuer par suite de séparations, du départ des enfants ou de décès –, la taille des logements reste plus stable ou diminue plus lentement. Selon les auteurs, trois causes peuvent concourir à expliquer ces évolutions :

- des raisons financières qui font que les jeunes ménages ont de la peine à obtenir les logements auxquels ils aspirent,
- une force d'inertie qui fait que les ménages demeurent dans des logements désormais trop grands pour eux,
- les habitudes acquises d'un certain mode de vie qui font que les ménages âgés recherchent des logements plus grands.

Etant donné cette situation, une attention particulière a été accordée à la distribution des logements par nombre de pièces à chaque âge du chef de ménage. Cela permet de passer directement d'une distribution par âge des chefs de ménage à une distribution de logements par nombre de pièces.

Les auteurs de l'étude ont également analysé l'influence du loyer sur la taille du logement afin de tester une hypothèse de régulation du marché du logement par le loyer au cas où la demande serait élastique, ce qui s'est avéré ne pas être le cas. Les analyses statistiques réalisées à l'époque ont, en effet, montré que « le loyer versé pour un logement donné varie avec l'âge du chef de ménage : plus celui-ci vieillit moins il paye cher. Il s'agit d'une modulation selon le confort du logement : les personnes âgées conservent les normes de confort qui prévalaient dans leur jeunesse ou leur âge actif, normes moins exigeantes que pour les logements actuels. Le marché de la location est ainsi segmenté, ce qui empêche le loyer de jouer un rôle régulateur » Les auteurs du rapport en concluent que « l'évolution démographique suffit à expliquer la tension sur le marché du logement ».

Méthode de prévision

La méthode de prévision retenue repose sur trois éléments :

- une **prévision de l'évolution de la population par âge et par sexe** qui a été effectuée selon la méthode des composantes. On reconstitue d'abord l'évolution des taux de reproduction et des espérances de vie en utilisant les résultats de l'état civil et les structures par âge. On en déduit un cheminement vraisemblable pour la fécondité et la mortalité future. Dans cette projection, on tient compte aussi des migrations futures. Une fois le solde global fixé, il est réparti par sexe et par âge afin d'aboutir à une prévision de la population genevoise par âge et par sexe pour chaque année future ;
- une **prévision des ménages**. Pour ce faire, on calcule des proportions de chefs de ménages, décomposées selon le sexe, l'âge et l'état matrimonial (célibataires, mariés, veufs ou divorcés) à partir des résultats du recensement. L'évolution de ces proportions ne pouvant être connue que d'un recensement à l'autre, et plusieurs recensements n'étant pas disponibles à l'époque où cette analyse a été réalisée, deux hypothèses ont été envisagées : celle d'une constance des proportions, et celle d'une « décohabitation » de 1% par an, c'est-à-dire que 1% de ceux qui n'étaient pas chefs de ménage le deviennent chaque année⁶⁸ ;
- une **prévision de l'évolution de la demande de logements selon la dimension** des logements. Pour convertir les projections de ménages en projection de la demande de logements selon la dimension du logement on a utilisé le résultat mentionné précédemment selon lequel « en fonction de l'âge du chef de ménage et de son statut matrimonial, la dimension du logement varie considérablement ». Cette constatation permet d'utiliser la répartition de la dimension des logements selon l'âge du chef de ménage et selon son état matrimonial, établie dans le recensement, pour passer de la projection des ménages à la projection des logements. Un facteur de redressement est utilisé pour faire coïncider le nombre de logements avec le nombre de ménages.

Cette étude a été réactualisée en 1985⁶⁹.

⁶⁸ Ces taux évoluent très lentement dans les pays développés tels que l'Angleterre et la France et ils se dirigent dans le sens d'une décohabitation, c'est-à-dire qu'une fraction croissante des hommes adultes devient responsable d'un ménage, qu'ils soient mariés, veufs ou divorcés. Cela est déjà vérifié à Genève pour les hommes mariés qui sont presque tous chefs de famille, mais nettement moins pour les célibataires, veufs et divorcés.

⁶⁹ Centre universitaire d'écologie humaine, (février 1985).

1.2. Le modèle de la Banque cantonale de Genève⁷⁰

L'objet de cette étude, réalisée en 1995, était de prévoir la demande de logements d'habitation des ménages privés dans le canton de Genève jusqu'à l'an 2005. Les variables prises en considération sont uniquement des variables d'ordre démographiques.

Le nombre de logements est calculé comme suit :

$$\text{Nombre de logements} = \frac{\text{Population résidante}}{\text{Nombre d'habitants par logement}}$$

avec la correction suivante pour obtenir la demande de logements :

$$\text{Demande de logements} = \text{nombre de logements} - \text{les logements vacants et vides}$$

Remarquons que le résultat ainsi calculé fournit le nombre de logements qui seraient nécessaires étant donné la population résidante et une hypothèse quant au nombre d'habitants par logement. Par comparaison avec le stock de logements on peut obtenir une indication de la demande qui n'est pas satisfaite.

Des hypothèses ont également été faites, sur la base de l'évolution passée, quant à l'évolution future des logements par nombre de pièces, ainsi que relativement à la demande de villas et de logements subventionnés.

1.3. Le modèle développé au LEA sous mandat⁷¹

Le but de ce mandat, réalisé en 1997, était de faire une analyse de la demande de logements et d'en tirer des prévisions à l'horizon 2005. Dans une première partie du travail, l'accent a été mis sur la relation existant entre l'évolution de la population résidante et celles du nombre de logements existants et de logements occupés. Cette analyse a abouti à la quantification d'élasticités de la demande de logements en fonction de la population et a été complétée par l'introduction, dans la fonction de demande de logements, de variables explicatives telles que le niveau des loyers, le taux hypothécaire et le revenu cantonal.

La deuxième partie du travail est consacrée à une étude de la situation relative aux logements telle qu'elle est appréhendée par le recensement des bâtiments et des logements. Elle permet de déterminer des probabilités d'être détenteur d'un logement en faisant une distinction selon la nationalité et l'âge du détenteur. Ces probabilités p_{ij} sont calculées comme suit:

$$p_{ij} = \frac{N_i^j}{PR_i^j} \quad \begin{array}{ll} i = 1, \dots, I & \text{classe d'âges du détenteur de logement} \\ j = CH, E & \text{la nationalité du détenteur de logement} \end{array}$$

où N_i^j est le nombre de détenteurs de logement, de nationalité j et appartenant à la classe d'âges i
 PR_i^j est la population résidante appartenant à la classe d'âges i et de nationalité j

⁷⁰ Banque Cantonale de Genève (octobre 1996).

⁷¹ Banque Cantonale de Genève (octobre 1996).

Finalement, la troisième partie du travail présente deux possibilités pour évaluer les besoins en logements. La première se base sur les prévisions démographiques faites par l'OCSTAT, relatives à la population résidente (PR). Ainsi, il est possible d'obtenir des prévisions quant aux besoins de logements (L) comme suit :

$$L_i = \frac{PR_i}{\tau_i} (1 - \gamma_i)$$

où

τ_i est le taux d'occupation des logements existants et,

γ_i le (%) des logements inoccupés.

La seconde solution repose sur l'utilisation des probabilités d'être détenteur de logement en introduisant l'évolution de la structure de la population selon la nationalité et les classes d'âges. Nous pouvons ainsi calculer pour chaque classe d'âges i une prévision de demande de logements illustrée par la relation suivante :

$$L_{ii} = p_i^{CH} PR_{ii}^{CH} + p_i^E PR_{ii}^E \quad i = 1, \dots, I$$

où $p_i^{CH E}$ sont les probabilités d'être détenteur d'un logement selon le recensement de la population, respectivement pour les Suisses et pour les étrangers appartenant à la classe d'âges i

et $PR_{ii}^{CH E}$ sont les populations résidentes, respectivement suisse et étrangère, appartenant à la classe d'âges i .

En additionnant les prévisions, par classe d'âges, on aboutit à une prévision pour le total des logements occupés en permanence.

1.4. Le modèle de l'OCSTAT

L'Office cantonal de la statistique a publié en avril 2001 un rapport intitulé « Projections des ménages et besoins en logements »⁷² dans lequel les projections démographiques qu'il a effectuées pour le canton de Genève pour la période 1999-2025 ont été élargies par des projections de ménages.⁷³ De cette manière, en plus des estimations sur l'effectif de la population répartie selon le sexe et l'âge, à un horizon de 5, 10 ou 25 ans, les projections portent aussi sur la constitution des familles ou des ménages. A partir de ces projections de ménages, des projections dérivées ont été effectuées sur l'évolution de la population résidente active et sur les besoins en logement⁷⁴.

En janvier 2005⁷⁵, l'Office cantonal de la statistique a publié de nouvelles projections démographiques pour le canton de Genève pour la population résidente pour la période allant de 2004 à 2030. Etant donné que ces projections ne sont, pour l'instant, pas encore assorties de projections de ménages et de besoins en logement, nous présentons ci-dessous la méthodologie de 2001.

⁷² OCSTAT (avril 2001).

⁷³ Le modèle de prévision des ménages a été développé par Jacques Menthonnex, responsable de l'unité de statistique de la population au Service cantonal de recherche et d'information statistique (SCRIS) de l'Etat de Vaud. Voir Menthonnex Jacques (1996).

⁷⁴ Banque Cantonale de Genève (octobre 1996).

⁷⁵ OCSTAT (janvier 2005).

Les projections démographiques fournissent des résultats pour la population résidente par sexe et par âge, pour chacun des quatre scénarios retenus par le modèle :

- Scénario A : gain migratoire élevé sans hausse de la fécondité,
- Scénario A1 : gain migratoire élevé avec hausse de la fécondité,
- Scénario B : gain migratoire faible,
- Scénario C : vers un gain migratoire nul.

Le modèle de prévision des ménages est beaucoup plus développé que ceux dont il a été fait mention dans l'étude du CUEH ou dans celle du LEA. En effet, ces modèles utilisent respectivement des taux de chefs de ménage (personne de référence, soutien du ménage) et des taux de détenteurs de logements. Le modèle proposé par Jacques Menthonnex repose sur une méthode dite *des taux de membres du ménage* qui permet, sur la base des données du recensement de la population et des logements, de répartir la population de chaque âge dans des catégories de ménages de taille donnée. Une nomenclature des ménages est établie qui résulte d'une combinaison de trois critères : l'âge de la personne de référence, l'existence ou l'absence d'un conjoint, l'existence ou l'absence d'enfants. Ce modèle tient également compte des modifications intervenues entre les deux derniers recensements. De plus, il est nécessaire d'introduire des hypothèses sur l'évolution future de certains comportements sociaux qui ont une incidence sur la constitution des ménages. Ce modèle fournit des prévisions sur la population vivant en ménage privé ou en ménage collectif, il assure une cohérence entre les prévisions par personne et les prévisions par ménage.

A partir de ces projections de ménages, des projections dérivées ont été effectuées sur l'évolution de la population résidente active et sur les besoins en logement, seul ce dernier point nous intéresse dans le cadre de ce rapport.

Les besoins en logements

Le terme logement ne recouvre ici que les *logements principaux*, soit ceux occupés à titre principal ou en permanence. Ne sont pas pris en compte dans le modèle de projections les résidences secondaires, les pied-à-terre, les logements vides ou encore les logements occupés par la population non déclarée.

Etant donné que l'évolution du nombre total de logements principaux suit de près celle des ménages, on peut, à partir de cette dernière, évaluer le nombre de logements principaux qui seraient nécessaires pour les années futures et en déduire le nombre de ceux-ci qui devraient être construits. Un correctif doit cependant être apporté à ce résultat pour tenir compte des gains et pertes de logements issus de transformations et de démolitions.

L'évolution du nombre de logements selon la taille (ou le nombre de pièces) est étroitement liée à celle des catégories de ménage : en effet selon l'OCSTAT « d'avantage que la taille du ménage, c'est la position dans le cycle de vie du ménage qui joue le rôle le plus important. Ainsi, la plupart des jeunes ménages ont-ils tendance à s'agrandir au cours du temps (naissance d'un ou plusieurs enfants et occupation d'un logement plus spacieux) puis, alors même que les enfants quittent le domicile parental, à rester dans le même logement. Ce comportement, ainsi que l'aspiration à vouloir disposer d'un espace plus grand, font que la taille moyenne des logements s'accroît ».

Pour mesurer les effets de cette hypothèse, les projections de logements ont été calculées soit en figeant la situation quant à la taille des logements à ce qu'elle était en 1990, soit en extrapolant, sans l'atténuer, la tendance à occuper des logements plus grands observée au cours des années quatre-vingt.

2. Modèles de comportement

Des spécifications économétriques ont été développées pour modéliser la demande de logement en fonction respectivement des caractéristiques du logement, telles que son prix, et des caractéristiques du ménage (son revenu, sa taille, l'âge de son chef). Ces modèles, dits de choix discrets, ont été développés dès 1974 par McFadden⁷⁶. On citera notamment le modèle le plus connu, le modèle logit multinomial (MNL). Ce dernier repose sur l'hypothèse que, pour chaque ménage n ($n = 1, \dots, N$) on peut spécifier l'utilité qu'il retire d'une certaine catégorie de logements j ($j = 1, \dots, J$), ces catégories étant par exemple logements en propriété ou en location, villa ou appartement, logement grand ou petit, en fonction d'un certain nombre de variables explicatives. On peut alors écrire :

$$u_n^j = x_n^{j'} \beta + \varepsilon_n^j \quad (1)$$

où le vecteur des variables explicatives $x_n^{j'}$ contient respectivement des caractéristiques de la catégorie de logement j (par exemple son prix) ainsi que des caractéristiques du ménage n (comme sa taille et son revenu). Sous certaines hypothèses relatives au terme d'erreur, on aboutit à l'expression suivante :

$$P_n^j = \frac{\exp(x_n^{j'} \beta)}{\sum \exp(x_n^{k'} \beta)} \quad (2)$$

qui exprime la probabilité qu'un ménage n choisisse une catégorie de logements j ; cette probabilité est évidemment fonction des caractéristiques du ménage et du logement.

Ce type de modèle peut être quantifié, si l'on dispose de suffisamment d'informations portant sur les variables qui entrent dans le modèle, notamment les caractéristiques du logement (surface, nombre de pièces, localisation, âge) et les caractéristiques des ménages (taille, revenu). A titre d'exemple, on peut citer une étude faite pour l'Allemagne et le Japon⁷⁷ dans laquelle les auteurs estiment les effets sur les probabilités, respectivement d'habiter dans un logement dont on est propriétaire, d'avoir un logement plus grand ou d'acquérir une maison familiale, de changements du revenu des ménages, de leur taille, de l'âge du responsable du ménage ainsi que des loyers effectifs et imputés.

Ces modèles ne sont mentionnés dans ce travail que dans un souci d'être complet par rapport aux différentes méthodologies permettant d'appréhender la demande de logements. Comme indiqué dans le titre du paragraphe qui les concerne, il s'agit de modèles s'intéressant à la compréhension des comportements des agents économiques et qui ne peuvent être utilisés dans une optique de prévision que si l'on dispose d'une répartition des agents en fonction de leurs caractéristiques intervenant comme variables explicatives de leurs comportements.

⁷⁶ McFadden D. (1974).

⁷⁷ Börsch-Supan A., Heiss F., Seko M. (2001).

Conclusions et recommandations

Il nous semble que la réponse à la question posée, celle de l'appréhension et de la mesure de la demande de logements de la part de la population, n'est pas indépendante de l'état dans lequel se trouve le marché du logement et de la politique de logement, au sens large, menée par les acteurs concernés :

- le degré d'insatisfaction de la population par rapport au logement, tant sur le plan social qu'économique, de même que le nombre de *mal logés* dépendent directement du niveau de la pénurie de logement. Si le taux de vacance est élevé, ou si la production de logements est importante par rapport à la croissance des ménages, un mécanisme d'allocation de logements (étatique) et une connaissance détaillée de la *demande* de logements ne seraient plus nécessaires. En effet, les nouveaux arrivants trouveront, dans ce cas, plus ou moins facilement un logement, et les locataires qui désirent changer de logement pourront le faire, libérant ainsi un logement qui trouvera également preneur. Un marché des logements détendu facilite les déménagements et réduit la probabilité de devoir rester de façon *forcée* dans un logement qui ne conviendrait pas ou plus ; remarquons, à titre d'information et selon l'OCSTAT, « qu'en 2004, on a dénombré environ 36'000 personnes qui quittent l'un des 394 sous-secteurs statistiques du canton de Genève pour habiter dans un autre, tout en restant dans le canton ». Bien que ne correspondant pas au nombre de changement de bail ce chiffre est un indicateur de la mobilité entre logements dans le canton.
- l'application de l'approche normative pour définir les *besoins* est très sensible à la définition des normes, notamment à la définition du taux d'effort qui relie le loyer et la capacité financière du ménage. Il vaut mieux prévoir d'emblée une large gamme de logements, en prix et en qualité, avec par exemple aussi des logements en bas de l'échelle de qualité, qui ne s'orientent pas nécessairement sur les standards moyens actuels (voir squatters, personnes sans domicile fixe, etc.).

Dans cette optique, et reconnaissant que la production de logements est un processus plutôt lent, il conviendrait de promouvoir, à moyen et long termes, les conditions favorables à la réalisation de projets de construction de logements (aménagement du territoire, zones de construction, équipement en infrastructure). En effet, il faut cinq à dix ans pour concrétiser une opération de construction, et le double quand d'importantes mesures d'aménagement sont en cause. De cette manière, un ralentissement conjoncturel de la construction risque de préparer une grave crise du logement. Les statistiques de l'OCSTAT montrent que le nombre d'autorisations de construire accordées à Genève, ainsi que le nombre de logements en construction, restent aujourd'hui assez faible par rapport aux dix ans passés.

Conclusions

Comme on l'a vu dans la première partie, observer la demande de logements soulève divers problèmes du fait que cette demande est d'un type particulier. Rappelons que dans le cas d'un bien ou d'un service, la demande dite notionnelle ou latente, c'est-à-dire la demande *ex ante* qui est supposée varier de manière inversement proportionnelle au prix du bien ou service considéré, ne s'observe pas ; ce qui s'observe, c'est le résultat d'une transaction entre l'offre et la demande, c'est la quantité échangée. Appliquée au logement une telle situation reviendrait à observer la situation des personnes qui occupent un logement, puisque cette occupation résulte de la rencontre d'une offre et d'une demande ; ce n'est vraisemblablement pas ce qui est demandé dans la motion M1479 du 30 septembre 2002. Actuellement, le marché du logement se trouve en déséquilibre : dans un tel cas, l'échange ne peut se faire qu'au niveau le plus bas entre le volume de l'offre et celui de la demande. Comme nous sommes en situation de pénurie, ce qui est observé comme étant le résultat d'une transaction correspond en fait à l'offre de logements, ce qui ne répond pas non plus à l'interrogation de la motion. Ses signataires souhaitent plutôt pouvoir disposer d'un instrument qui évalue la demande non satisfaite et qui s'exprime sur le marché du logement.

Plusieurs méthodes peuvent théoriquement être mises en œuvre pour appréhender une telle demande ; comme on l'a vu dans la seconde partie, ces méthodes sont soit des sondages, soit des relevés directs, soit encore des modèles ou simplement l'utilisation d'indicateurs.

Les **sondages** permettent de se faire une idée de ce que souhaitent les personnes interrogées qui envisagent de changer de logement. On peut ainsi déterminer, si le sondage est réalisé selon les méthodes statistiques adéquates, quel est le pourcentage de la population de l'univers dont a été tiré l'échantillon qui émet le désir de changer de logement et quelles sont ses attentes dans ce domaine, en terme de prix, de taille du logement, de localisation ou d'autres caracté-

ristiques soit du logement, soit de son environnement. Les résultats traduisent donc une demande potentielle et non une demande effective. De plus, ils ne prennent pas en considération la demande de logements émanant de personnes ne faisant pas partie de la population dont est issu l'échantillon. Ce dernier point est particulièrement important pour le canton de Genève qui, au cours de certaines périodes, enregistre un flux d'immigrants dont la demande ne peut donc être appréhendée au travers d'un sondage, puisque celui-ci, en principe, s'adresse à la population résidente.

Les **relevés directs** sont, à première vue, la méthode la plus efficace pour connaître la demande non satisfaite, puisqu'ils traduisent les demandes exprimées. Comme on l'a déjà mentionné, la gestion de ces relevés, qui permettraient d'avoir une vision fiable de la demande non satisfaite à un moment donné, est extrêmement problématique. En effet, on ne peut pas être sûr de ne pas avoir de double comptage, sauf si l'on introduit un numéro unique et encore, car le problème de la tenue à jour d'un tel fichier de demandeurs se pose : comment sortir les personnes qui changent d'avis, qui quittent la région, qui trouvent un logement. Rappelons de plus que les relevés directs sont souvent réalisés par le biais d'Internet, ce qui peut introduire un biais du fait que les demandeurs ne disposent pas tous d'un tel outil.

Les **modèles reposant sur les prévisions démographiques** permettent, comme on l'a vu, de mettre en relation l'évolution de la population résidente et de sa structure avec les besoins en logements. Ces modèles sont mécaniques et ne tiennent compte que difficilement des souhaits de la population. De plus, leur utilité est de prévoir les besoins du futur plutôt que d'observer l'excédent éventuel de demande à un moment donné. Remarquons que ces modèles reposent sur des hypothèses relatives, notamment, au solde migratoire, et que dans ce cas des difficultés d'appréciation peuvent survenir, ce solde dépendant de phénomènes difficilement prévisibles.

Les **modèles économétriques**, pour la plupart d'entre eux, se consacrent à expliquer la probabilité qu'un ménage ayant un certain type de caractéristiques demande un logement ayant telle ou telle spécificité. Ces modèles permettent d'expliquer la demande que l'on a qualifiée de notionnelle et ne sont d'aucune utilité dans le cas particulier qui nous préoccupe.

Les **indicateurs** sont des variables telles que les logements vacants, facilement observables, qui renseignent sur la tension sur le marché du logement à défaut de pouvoir mesurer de manière précise le déséquilibre existant entre l'offre et la demande.

Il est important de noter également que même si l'on parvenait à se faire une idée relativement précise de **la demande de logements non satisfaite, cette demande ne doit pas être transformée en besoin de logement**; en effet la satisfaction d'une grande partie des demandes est obtenue par des déménagements simultanés et des échanges de logements. La mise en parallèle de la demande non satisfaite et du nombre de logements vacants n'est donc pas adéquate pour estimer les besoins en logements. Une statistique relative aux mouvements de locataires et au passage du statut de locataire à celui de propriétaire serait intéressante à réaliser.

Remarquons finalement que les résultats du **recensement des bâtiments et des logements**, réalisé dans le cadre du recensement de la population, donnent une vision de la demande réalisée puisqu'ils permettent de décrire l'occupation des logements disponibles en termes de caractéristiques des logements et des personnes les occupant.

Recommandations

A notre avis, il n'est pas nécessaire, ni d'ailleurs toujours possible, sur les plans techniques et/ou économiques, de développer une approche sophistiquée pour connaître la demande, qui peut être aussi volatile que la conjoncture. L'analyse approfondie d'une combinaison d'indicateurs devrait suffire pour permettre l'identification des besoins et le suivi du marché du logement, qui de toute façon ne peut pas être influencé à court et moyen termes (2 à 3 ans). En conséquence, il serait souhaitable de :

- travailler avec les modèles reposant sur les prévisions démographiques en les affinant pour avoir des prévisions ventilées par taille du logement. Un effort devrait être fait pour identifier en particulier la demande qui émane des nouveaux arrivés (immigration nette)⁷⁸ ;

⁷⁸ Voir pour un exemple d'étude relativement complexe : Tochtermann, Daniel, Rey, Urs, Hausmann, Urs et Iwona Zgorzelski (Wüest & Partner), Der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich 1996 – 2010, Amt für Wohnbauförderung de Kantons Zürich, 1998, et Tochtermann, Daniel et al., Wohnungsbedarf 1995-2010. Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz, Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen, 1995.

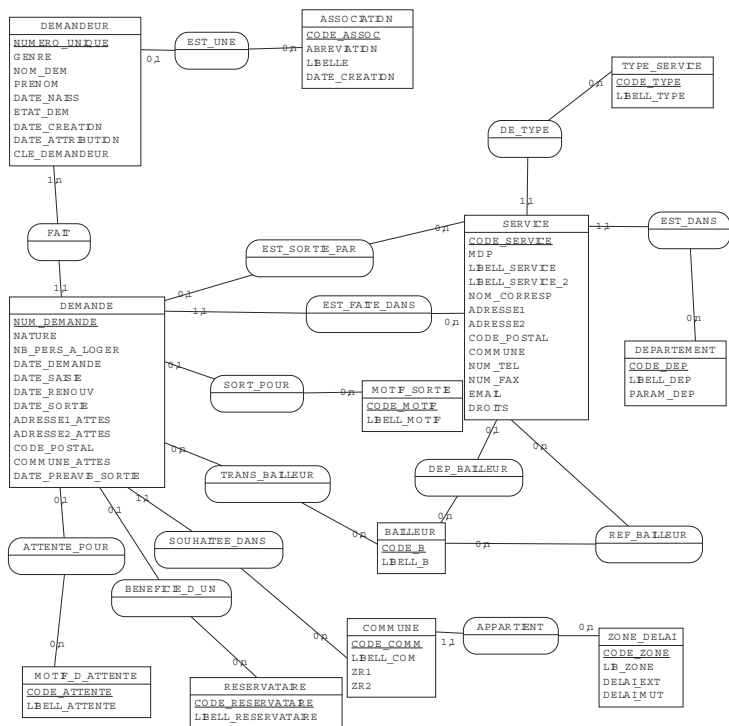
- compléter ces modèles par un sondage tous les deux ou trois ans afin de connaître les souhaits de la population (sondage *léger* ad hoc, élargissement de l'ESPA, etc.). Ces données individuelles pourraient être analysées à la lumière des caractéristiques des ménages interrogés et corrélées avec des indicateurs sociaux, démographiques et économiques plus larges;
- développer une méthode d'observation des déménagements (motifs, fréquence, caractéristiques du logement de départ et de celui d'arrivée, profils des ménages concernés, etc.) ainsi qu'une statistique sur les changements de statut (locataire -propriétaire ou l'inverse) ;
- se contenter, pour le court terme, des indicateurs de tension sur le marché du logement, tel que le taux de vacance ; celui-ci est déjà publié en fonction du nombre de pièces et en fonction des caractéristiques du logement, d'autres désagréments pourraient être envisagés.

La construction d'indicateurs d'offre ou de demande de logements en collaboration avec les régies immobilières (demande) et à partir des annonces dans les journaux (approche de Wüest et Partner pour l'offre), paraît difficilement réalisable et soulève des problèmes méthodologiques.

Liste des annexes

Annexe 1: Modèle Conceptuel de Données du Numéro Unique	50
Annexe 2: L'exemple de l'agglomération grenobloise	51
Annexe 3: Indicateurs sur la situation du logement	53
Annexe 4: Recensement fédéral de la population 2000 (RFP)	54
Annexe 5: Enquête suisse sur la population active avec 2003 (ESPA)	55
Annexe 6: Panel suisse des ménages	56
Annexe 7: Le questionnaire du M.I.S Trend.....	58
Annexe 8: L'inventaire des demandes déposées auprès de différentes institutions publiques	60
Annexe 9: Le questionnaire de demande de logement	61
Annexe 10: Descriptif des demandes de logement déposées auprès de l'OCL et des FIDP	62
Annexe 11: Questionnaire «Genève immobilier.ch»	65
Annexe 12: Questionnaire pour le canton de Vaud.....	70

Annexe 1 : Modèle Conceptuel de Données du Numéro Unique



Annexe 3 : Indicateurs sur la situation du logement

Domaine de la vie : Logement	
Les dimensions	Les mesures des dimensions
Amélioration des conditions de vie objectives	<ul style="list-style-type: none"> - âge du stock de logements - niveau d'offre de logements - taille des logements - équipement du logement - sécurité - coûts du logement - qualité de l'environnement
Amélioration du bien-être subjectif	<ul style="list-style-type: none"> - perception et évaluation subjective : <ul style="list-style-type: none"> - des conditions de logements - de la qualité de l'environnement
Réduction des disparités / inégalités	<ul style="list-style-type: none"> - disparités régionales relatives aux conditions de logement - égalité d'opportunités / inégalités concernant le logement : <ul style="list-style-type: none"> - des personnes handicapées - de différentes couches sociales - exclusion sociale : <ul style="list-style-type: none"> - sans-abri, conditions de logement des pauvres
Préservation du capital naturel	<ul style="list-style-type: none"> - surface utilisée pour les logements

Source : Centre for Survey Research and Methodology (2000); Conceptual framework and structure of a European system of social indicators; EuReporting Working Paper No.9.

Annexe 4 : Recensement fédéral de la population 2000 (RFP)

Renseignements concernant les bâtiments et les logements

1. Catégorie de bâtiment
2. Type de bâtiment
3. Epoque de construction
4. Nombre de niveaux du bâtiment (rez-de-chaussée compris)
5. Propriétaire du bâtiment (type de propriétaire)
6. Type de chauffage
7. Production d'eau chaude
8. Principal agent énergétique utilisé pour le chauffage
9. Agent énergétique pour la production d'eau chaude
10. Nombre total d'unités - logement dans le bâtiment
11. Nombre d'unités – logement (dans le bâtiment) occupées en permanence
12. Nombre d'unités – logements occupées temporairement dans le bâtiment
13. Nombre de logements vacants ou vides dans le bâtiment
14. Nombre de pièces contiguës
15. Nombre de pièces d'habitation
16. Surface du logement en m²
17. Cuisine ou cuisinette
18. Statut d'occupation du logement
19. Loyer mensuel (en francs)
20. Nombre de personnes sur l'enregistrement – logement

Annexe 5 : Enquête suisse sur la population active 2003 (ESPA)

1. Statut de l'occupant du logement
 - propriétaire
 - locataire d'une coopérative
 - bail à ferme
 - appartement de service
 - logement gratuit
2. Nombre de pièces sans cuisine et salle de bains
3. Montant mensuel du loyer de l'appartement ou de la maison
4. Le montant du loyer inclut-il les charges ou non ?
 - montant inexact
 - loyer charges comprises
 - loyer charges non comprises
5. Montant des intérêts hypothécaires par an

Annexe 6 : Panel suisse des ménages

Dans le domaine de l'habitat les questions posées sont les suivantes :

1. Depuis quelle date habitez-vous à ? (la localité du domicile actuel s'affiche) ?
2. Avez-vous changé de logement depuis (mois année) ?
3. Depuis quelle date occupez-vous ce logement ?
4. Pour quelle raison avez-vous déménagé ?
5. Quel est globalement votre degré de satisfaction par rapport à votre logement, si 0 signifie « pas du tout satisfait » et 10 « tout à fait satisfait »
6. Pouvez-vous me dire si votre logement est neuf ou fraîchement rénové, en bon état mais pas rénové récemment ou en mauvais état ?
7. Habitez-vous dans un immeuble avec plusieurs appartements ou dans une maison individuelle ?
8. Combien d'appartements y a-t-il dans votre immeuble ?
9. Est-ce moins de 10 appartements ou 10 appartements ou plus ?
10. Est-ce une maison individuelle isolée, une maison individuelle jumelle ou contiguë (en rangée)
11. Depuis (mois - année) votre logement a-t-il fait l'objet de gros travaux qui ont modifié le nombre de pièces ou la surface habitable ?
12. Combien de pièces d'habitation y a-t-il dans votre logement, sans compter la cuisine et la salle de bain ?
13. Et quelle est la surface habitable de votre logement en m² ?
14. Etes-vous confronté à l'un ou l'autre des problèmes suivants en ce qui concerne votre logement ?
 - logement trop petit
 - logement trop grand
 - logement mal chauffé
 - environnement extérieur bruyant
 - vandalisme dans les environs
15. Depuis (mois - année) votre logement a-t-il été cambriolé ?
16. Quand cela s'est-il produit ? (logement cambriolé)
17. Etes-vous, vous-même ou une autre personne de votre ménage, locataire ou propriétaire de votre logement actuel ?
18. Est-ce un logement subventionné ou recevez-vous une aide ou logement publique ou privée ?
19. Quel est le montant des frais liés à votre logement, en comptant les intérêts, l'amortissement et les charges ?
20. Quel est le montant des frais liés à votre logement, en comptant les intérêts, l'amortissement et les charges ?

Annexe 6 (suite et fin)

21. Quel est le montant mensuel de votre loyer, charges comprises ?
 22. Les dépenses liées à votre logement sont-elles pour votre ménage très modestes, modestes, appropriées, un peu trop élevées, beaucoup trop élevées ?
 23. Quel est globalement votre degré de satisfaction par rapport à votre niveau de vie (j'entends les biens et services dont vous disposez) si 0 signifie « pas du tout satisfait » et 10 « tout à fait satisfait » ?
 24. Dans la liste suivante, pouvez-vous m'indiquer les choses que votre ménage a ou fait ?
 - Avez-vous un jardin ou une terrasse lié à votre logement ?
 - Est-ce par manque de moyens ou pour une autre raison ? (avoir un jardin ou une terrasse lié à votre logement)
 - Avez-vous une résidence secondaire ?
 - Est-ce par manque de moyens ou pour une autre raison ? (avoir une résidence secondaire)
 - Prenez-vous une semaine de vacances en dehors de votre domicile une fois par an ?
- Est-ce par manque de moyens ou pour une autre raison ?

Annexe 7 : Le questionnaire du M.I.S Trend

1. Les Conditions d'Habitat

1.1 Descriptif du logement

- « Tout d'abord, pouvez-vous me dire si vous êtes propriétaire ou locataire de votre logement principal »
- « Pouvez-vous me décrire votre logement ? Est-ce une villa ou un appartement ? »
- « Habitez-vous un bâtiment de standing élevé, moyen ou faible ? »
- « Occupez-vous actuellement un logement social/subventionné, en avez-vous déjà occupé, ou en cherchez-vous un ? »
- « Combien de pièces compte ce logement, sans la cuisine ni la salle de bain ? »
- « Pouvez-vous me dire la surface habitable en m² de votre logement (même approximativement) ? »
- « Depuis combien de temps habitez-vous ce logement ? »
- « Habitez-vous une zone d'habitation dense sans verdure, ou une zone d'habitat aérée avec de la verdure ou même à la campagne ? »

1.2 Inconvénients du logement actuel

- « Y a-t-il spontanément quelque chose dans votre logement qui ne vous plaît pas totalement, voire qui ne vous plaît pas du tout ? »

1.3 Peut-on s'offrir mieux ?

- « Par rapport aux moyens globaux de votre foyer, diriez-vous que vous pourriez vous offrir ou no quelque chose de mieux pour un loyer supérieur ? »

2. Niveau de satisfaction global

- « Tout compte fait, êtes-vous satisfait de vos conditions de logement actuelles ? »
- « Et si vous considérez vos conditions de logement globales, diriez-vous que votre loyer actuel est beaucoup trop cher, plutôt cher, correct, plutôt bien marché ou très bon marché ? »

3. Problématique d'un déménagement éventuel

3.1 Intention de déménager et raisons

- « En fait, avez-vous l'intention de déménager prochainement, soit dans un délai d'une année environ ? »
- « Si vous changiez de logement aujourd'hui, quelle serait la principale raison de ce changement ? »

Annexe 7 (suite et fin)

3.2 Comparaison entre logement idéal et logement nécessaire

« Si demain vous deviez chercher un appartement, quelle serait la description que vous en feriez en terme de nombre de pièces, de surface, de prix et d'environnement :

- quel serait le nombre de pièces que vous souhaiteriez ?
- quelle serait la surface que vous souhaiteriez ? »

« Et quel serait le nombre de pièces minimal dont vous auriez besoin sans compter la cuisine ni la salle de bain ? »

3.3 Accessibilité au logement

« Avez-vous l'impression qu'il est plus facile ou plus difficile qu'il y a 5 ans de trouver un appartement convenable ? »

« Pourquoi pensez-vous que cela soit plus difficile ? »

« Cette impression sur la difficulté à trouver des appartements convenables vous vient-elle...

- de votre expérience personnelle
- ou de vos proches
- ou par ouï-dire, par les médias ? »

3.4 Expériences récentes

« Dans les deux dernières années, avez-vous eu envie de changer de logement ? »

« Avez vous cherché un objet plus adéquat ? Si oui, avez-vous eu l'impression qu'il était très facile, facile, assez difficile, très difficile de trouver selon vos besoins ? »

« Lors de cette recherche, comment s'est passé le suivi de votre dossier dans la ou les régies que vous avez contactées, ou vous vous êtes inscrit ? Diriez vous...

- très bien suivi et tenu au courant
- bien suivi sans plus
- mal suivi, pas de nouvelles
- très mal suivi
- n'a pas contacté de régie ? »

Annexe 9 : Le questionnaire de demande de logement

ETAT DE GENEVE OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT Rue du Stand 26 (7ème étage) Case postale 3937 1211 Genève 3 Horaire guichets : 09 h 00 - 13 h 00 Téléphone : 022 / 327.56.73 Fax : 022 / 327.46.70	 <small>REP. TRIBUNAUX CH.</small>	SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC Rue Gourgues 23 bis Case postale 32 1211 Genève 8 Horaire guichets : 08 h 00 - 14 h 00 Téléphone : 022 / 328.12.24 Fax : 022 / 807.08.10
---	--	---

DEMANDE DE LOGEMENT

réservé au service des demandeurs de logements dossier n° : _____ date : _____
--

DEMANDEUR - DEMANDERESSE

NOM : Prénom :

Nom de jeune fille : Date de naissance :

Nationalité (canton) : Date d'arrivée à Genève :

Etat civil (souligner ce qui convient) : Célibataire - Marié(e) - Séparé(e) - Divorcé(e) - Veuf(ve)

Titre de séjour (souligner ce qui convient) : Permis d'établissement - Permis B - C -

Domicile : Téléphone privé :

Rue : N° :

Chez : N° postal : Localité :

Profession :

Employeur : Téléphone prof. :

Adresse de l'employeur :

Genre (souligner ce qui convient) : à son compte / à plein temps / à temps partiel : 25% - 50% - 75% - 80%

Retraite - Invalidité - Chômage - Autre

CONJOINT(E) - CONCUBIN(E)

NOM : Prénom :

Nom de jeune fille : Date de naissance :

Nationalité (canton) : Date d'arrivée à Genève :

Etat civil (souligner ce qui convient) : Célibataire - Marié(e) - Séparé(e) - Divorcé(e) - Veuf(ve)

Titre de séjour (souligner ce qui convient) : Permis d'établissement - Permis B - C -

Domicile : Téléphone privé :

Rue : N° :

Chez : N° postal : Localité :

Profession :

Employeur : Téléphone prof. :

Adresse de l'employeur :

Genre (souligner ce qui convient) : à son compte / à plein temps / à temps partiel : 25% - 50% - 75% - 80%

Retraite - Invalidité - Chômage - Autre

Annexe 10: Descriptif des demandes de logement déposées auprès de l'OCL et des FIDP

TABLEAU DE BORD

		1999	2001	2002	2003
		(n=2637)	(n=2763)	(n=2856)	(n=3106)
Profil du demandeur :					
sexe	masculin	60%	55%	55%	55%
état civil	marié	48%	42%	39%	39%
	célibataire	26%	28%	31%	31%
	divorcé	22%	26%	26%	27%
	veuf	3%	4%	4%	3%
titre de séjour	suisse	53%	55%	54%	52%
	permis C	35%	32%	30%	30%
	permis B	12%	10%	12%	14%
	autres	-	3%	4%	4%
âge	< 30 ans	22%	21%	23%	24%
	30-40	36%	34%	33%	33%
	40-50	23%	25%	24%	24%
	50-60	10%	10%	10%	10%
	60 et plus	9%	10%	10%	9%
	résumé Q1-Q2-Q3(*)	31-37-46	31-38-47	30-38-47	30-37-46
activité	salaré	97%	97,50%	98%	96,5%
	(% de non réponse très important)	50%	43%	43%	46%
nb de personnes	1	33%	37%	41%	40%
	2	22%	22%	21%	22%
	3	18%	17%	16%	16%
	4	17%	15%	13%	13%
	5 +	10%	9%	9%	9%
Potentiel du demandeur en matière économique:					
revenu brut	< 20 000	10%	6%	5%	6%
	20 000-40 000	29%	30%	29%	28%
	40 000-60 000	28%	29%	30%	30%
	60 000-80 000	19%	19%	19%	18%
	80 000-100 000	9%	10%	10%	11%
	100 000 +	5%	6%	7%	7%
	résumé Q1-Q2-Q3	32-48-67	34-49-69	35-50-70	35-50-71,5
rev. déterminant	< 20 000	33%	27%	22%	22%
	20 000-40 000	37%	40%	42%	41%
	40 000-60 000	18%	19,50%	21%	21%
	60 000-80 000	8%	9%	9%	10%
	80 000 +	4%	4,50%	6%	6%
	résumé Q1-Q2-Q3	16-28-44	19-30-46	21-32-49	21-32-49
taux d'effort	< 10%	14%	8%	10%	10%
	10-20%	35%	39%	40%	40%
	20-30%	27%	31%	32%	30%
	30-40%	13%	14%	11%	13%
	40% +	11%	8%	7%	7%
	taux d'effort moyen	20%	23%	22%	22%

OCL: Office cantonal du logement

FIDP: Fondations immobilières de droits publics

Annexe 10: (suite et fin)

Caractéristiques du logement actuel :					
nb pièces	0	19%	22%	23%	28%(**)
	1-1.5	6%	6%	8%	8%
	2-2.5	12%	12%	14%	12%
	3-3.5	21%	21%	20%	19%
	4-4.5	28%	24%	22%	21%
	5-5.5	12%	13%	11%	10%
	6 +	2%	2%	2%	2%
nb pièces/pers.	0-1 pièce	32%	34%	36%	41%
	1-2 pièces	44%	41%	37%	37%
	2-3 pièces	13%	14%	15%	12%
	3-4 pièces	6%	7%	7%	5%
	4 pièces et +	5%	4%	5%	5%
loy. médian /pièce	pour les 1-1.5 pièce	5'600	5'300	6'000	5'550
	pour les 2-2.5 pièces	3'500	3'600	3'600	3'760
	pour les 3-3.5 pièces	3'500	3'400	3'600	3'540
	pour les 4 pièces et +	3'400	3'400	3'600	3'600
Souhait en terme de logement :					
nb de pièces :	1-1.5	2%	2%	2%	3%
	2-2.5	13%	14%	16%	17%
	3-3.5	26%	28%	29%	27%
	4-4.5	26%	27%	27%	27%
	5-5.5	26%	23,50%	21%	21%
	6+	7%	5,50%	5%	5%
loy. médian/pièce(***) :	1-1.5	4'200	4'800	6'000	6'000
	2-2.5	3'000	3'000	3'600	3'250
	3-3.5	3'000	3'200	3'300	3'200
	4 et +	3'000	3'000	3'000	3'000
Motif de la demande de logement le plus cité:					
trop petit		25%	43%	42%	39% (****)

(*) résumé Q1-Q2-Q3:

Q1 est le premier quartile: un quart des données lui est inférieur

Q2 est le deuxième quartile ou médiane: la moitié des données lui est inférieure

Q3 est le troisième quartile: les trois quarts des données lui sont inférieures

(**) les valeurs manquantes sur le "nombre de pièces actuelles" ont été remplacées par des zéros.

Les années précédentes, elles correspondaient souvent à des personnes "vivant chez des tiers" qui ne remplissaient pas la case prévue à cet effet. En raison du manque d'informations concernant les motifs signalés, cette hypothèse n'a pu être contrôlée. Elle a quand même été retenue pour minimiser la perte d'information.

(***) nous avons constaté 12% de valeurs manquantes sur les loyers demandés

(****) En raison de la redéfinition des motifs en mai 2003, les demandes sont en cours de mises à jour pour ce qui est de l'information concernant ces motifs, d'où la présence de 56% de valeurs manquantes.

Le 39% indiqué correspond donc au 39% des 44% des motifs saisis qui ont trait à la sur-occupation, suivi de 24% des 44% relatifs à la nature des revenus, provenant du chômage, HG ou OCPA

Classification des demandeurs de logement (2003)

	âge médian	nb adultes	nb enfants	état civil	rev. brut médian	caractéristiques du logement	motif
Groupe 1 11,50% (354 pers.)	62 ans	1	0	D-M C-V	37'400.-	A: 3 pièces à 7'500.- D: 3 pièces à 9'000.-	<i>nature des rev provenant du chômage, HG ou OCPA</i>
Groupe 2 24% (731 pers.)	29 ans	1	0	C	32'400.-	A: 0-1 pièce à 0.-/5'400.- D: 2-3 pièces à 7'600.-	<i>vit chez des tiers</i>
Groupe 3 13,50% (415 pers.)	35 ans	1	0-1	D-C	44'100.-	A: 3 pièces à 10'200.- D: 4 pièces à 9'600.-	<i>petit nature des rev provenant du chômage, HG ou OCPA</i>
Groupe 4 8% (253 pers.)	34 ans	2-1	0-1-2	M-C	61'600.-	A: 0-2 pièces à 0.-/7'400.- D: 4 pièces à 13'400.-	<i>vit chez des tiers petit</i>
Groupe 5 14% (419 pers.)	42 ans	1	1-2	M-D	65'600.-	A: 3-4 pièces à 14' 600.- D: 4-5 pièces à 14'500.-	<i>petit cher</i>
Groupe 6 10% (321 pers.)	40 ans	2	2-3	M	72'500.-	A: 4-5 pièces à 13'200.- D: 5 pièces à 12'500.-	<i>petit</i>
Groupe 7 7% (228 pers.)	39 ans	2	2	M	109'200.-	A: 4 pièces à 16'600.- D: 5 pièces à 20'000.-	<i>petit</i>

N.B.: 12% des demandes n'ont pas pu être traitées par l'analyse typologique en raison de valeurs manquantes au niveau du loyer demandé. Les motifs signalés ici sont donc à prendre avec précaution vu le nombre de valeurs manquantes.

Annexe 11 : Questionnaire « Genève Immobilier.ch »

Madame Monsieur

Nom	A COMPLETER EN TOUTES LETTRES
Prénom	A COMPLETER EN TOUTES LETTRES
Région actuelle	Genève (No postal) Vaud France voisine
Email	A COMPLETER EN TOUTES LETTRES
Mot de passe	A COMPLETER EN TOUTES LETTRES
Confirmation mot de passe	A COMPLETER EN TOUTES LETTRES

1. Je suis à la recherche d'un(e) :

- (a) - appartement
 - villa
- (b) meublé
 - non meublé
- (c) comportant (sans compter la cuisine ni les salles de bain)
 - 1 à 1,5 pièces
 - 2 à 2,5 pièces
 - 3 à 3,5 pièces
 - 4 à 4,5 pièces
 - 5 à 5,5 pièces
 - 6 pièces ou plus

Remarque : on précisera que l'individu peut cocher plusieurs réponses à chacune des questions posées concernant le logement recherché. En particulier, le nombre de pièces désirées est susceptible de concerner deux plages parmi celles proposées.

2. Concernant le loyer de mon futur logement, je prévois un budget de...

- moins de 600 CHF
- 600 à 899 CHF
- 900 à 1199 CHF
- 1200 à 1499 CHF
- 1500 à 1799 CHF
- 1800 à 2499 CHF
- 2500 à 3499 CHF
- 3500 CHF ou plus

Annexe 11 : (suite)

3. Je souhaiterais que la surface habitable de mon futur logement soit comprise entre...

- 15 et 29 m²
- 30 et 59 m²
- 60 et 79 m²
- 80 et 99 m²
- 100 et 119 m²
- 120 et 149 m²
- 150 et 249 m²
- 250 m² et plus

4. Je souhaiterais habiter...

- à Genève
- sur la côte vaudoise
- indifférent
- autre (précisez s.v.p) : ...

Dans le cas où la réponse sélectionnée concerne le canton de Genève, on posera la question 4.bis. Dans le cas contraire, on passera directement à la question 5.

4.bis Plus précisément, le secteur qui m'intéresse se trouve...

A cet effet et comme le propose **geneveimmobilier.ch**, on présentera une carte de Genève partitionnée en différents secteurs, soient notamment le centre ville rive gauche, le centre ville rive droite, la périphérie rive gauche, la périphérie rive droite, la campagne rive droite et la campagne rive gauche.

5. Mon état civil...

- célibataire
- marié(e)
- séparé(e) ou divorcé(e)
- veuf(ve)
- en ménage commun avec mon(ma) concubin(e)
- autre (précisez s.v.p) : ...

Annexe 11 : (suite)

6. Mon âge...

- moins de 18 ans
- entre 18 et 24 ans
- entre 25 et 34 ans
- entre 35 et 49 ans
- entre 50 et 64 ans
- 65 ans et plus

7. Concernant mon activité professionnelle, je suis...

- cadre
- employé
- ouvrier
- indépendant
- apprenti ou étudiant
- retraité
- sans activité lucrative
- autre (précisez s.v.p) : ...

8. Si j'additionne les revenus annuels bruts de l'ensemble des membres composant mon ménage, j'arrive à une somme...

- de moins de 30'000 CHF
- de 30'000 à 49'999 CHF
- de 50'000 à 79'999 CHF
- de 80'000 à 119'999 CHF
- de 120'000 à 180'000 CHF
- de plus de 180'000 CHF

Annexe 11: (suite)

9. Sans compter la cuisine ni les salles de bain, j'habite actuellement dans un logement comportant...

- 1 à 1,5 pièces
- 2 à 2,5 pièces
- 3 à 3,5 pièces
- 4 à 4,5 pièces
- 5 à 5,5 pièces
- plus de 6 pièces

10. Le nombre de personnes partageant mon logement y compris moi-même s'élève à...

- 1 personne
- 2 personnes
- 3 personnes
- 4 personnes
- 5 personnes
- 6 personnes et plus

11. Mon futur logement abritera...

- 1 personne
- 2 personnes
- 3 personnes
- 4 personnes
- 5 personnes
- plus que 5 personnes

12. Dans l'idéal, je souhaiterais déménager...

- le plus vite possible
- pas avant 3 mois
- dans 6 mois ou plus

13. Le(s) motif(s) de ma recherche d'un nouveau logement...

- mariage ou vie commune en vue
- séparation, divorce
- naissance d'un enfant
- je désire quitter le logement familial

Annexe 11 : (suite et fin)

- je désire m'installer à Genève
- démolition du logement actuel
- actuellement en sous-location
- surtaxe
- mon logement actuel est inadapté à mon état de santé
- mon logement actuel présente des inconvénients
- autres (précisez s.v.p) : ...

14. Mon logement actuel est...

- trop petit
- trop grand
- trop cher
- trop bruyant
- trop vieux
- manque de confort
- situé dans un environnement ou un voisinage qui me déplaît
- situé dans un environnement pollué
- trop éloigné de mon lieu de travail
- trop éloigné du centre
- autres (précisez s.v.p) : ...
- ne présente aucun inconvénient

15. A mes yeux, les éléments suivants sont importants dans l'équipement et la nature de mon futur logement...

- logement neuf
- environnement calme et sans bruit
- place de parc
- garage
- balcon
- espaces verts à proximité
- ascenseur
- buanderie
- autres (précisez s.v.p) : ...
- aucune exigence particulière

Annexe 12: Questionnaire pour le Canton de Vaud

1- L'INDIVIDU

1. Puis-je vous demander votre âge? Enquêteur : si moins de 25 ans ou plus de 80 ans → arrêt du questionnaire	_____		
---	-------	--	--

2- LOGEMENT ACTUEL

Les caractéristiques du logement

2. Dans quel type d'habitat logez-vous ? Enquêteur : ne pas lire mais relancer selon la réponse	. villa individuelle	1	
	. villa mitoyenne.....	2	
	. appartement dans un petit immeuble de trois étages maximum	3	
	. appartement dans un grand immeuble de plus de trois étages	4	
	. autre	5	
	. ne sait pas	99	

3. Depuis quelle année occupez-vous ce logement ?	_____		
---	-------	--	--

4. A quel titre occupez-vous ce logement?	. propriétaire	1	
	. locataire.....	2	
	. coopérateur	3	
	. autre	99	

5. Quel est le loyer mensuel, charges comprises, de votre logement (sans places de parcs) Enquêteur : pour les propriétaires, demandez les charges hypothécaires mensuelles	. moins de 500 francs	1	
	. de 500 à 750 francs	2	
	. de 751 à 1'000 francs	3	
	. de 1'001 à 1'500 francs	4	
	. de 1'501 à 2'000 francs	5	
	. de 2'001 à 2'500 francs	6	
	. plus de 2'500 francs	7	
. ne sait pas	99		

Annexe 12 : (suite)

6. De combien de pièces est composé votre logement : (sans cuisine, salles de bains, hall, cave ou galetas)	. 1 pièce	1	
	. 2 pièce	2	
	. 3 pièce	3	
	. 4 pièce	4	
	. 5 pièce	5	
	. 6 pièce	6	
	. plus de 6 pièces	7	
	. ne sait pas	99	
7. Possédez-vous une résidence secondaire où vous vous rendez régulièrement la semaine ou le week-end ?	. oui	1	
	. non	2	
	. ne sait pas	99	
8. Dans votre ménage, vous utilisez généralement pour vous déplacer : Enquêteur : lire, plusieurs réponses possibles	. la voiture	1	
	. les transports publics	2	
	. les deux, mais plutôt la voiture	3	
	. les deux, mais plutôt les transports publics ...	4	
	. le vélo	5	
	. la marche	6	
	. autres	7	
	. ne sait pas	99	
9. hormis le loyer et le nombre de pièces, quels sont les trois critères les plus importants pour vous lors de la recherche d'un logement ? Enquêteur : 3 réponses possibles / spontanées	. surface	1	
	. grandeur des pièces	2	
	. équipement (agencement)	3	
	. isolation au bruit	4	
	. isolation thermique	5	
	. facilité de parking	6	
	. luminosité	7	
	. vue	8	
	. orientation	9	
	. situation géographique	10	
	. réputation du quartier	11	
	. sécurité	12	
	. tranquillité du quartier	13	
	. proximité du lieu de travail	14	
	. proximité des commerces	15	
	. proximité des écoles, des structures d'accueil	16	
	. proximité des transports publics	17	
	. proximité des lieux de loisirs	18	
	. proximité des places de jeux	19	
	. jouissance d'un jardin	20	
	. présence d'espaces verts	21	
. qualité de l'air	22		
. le cachet du logement	23		
. localité où se situe le logement	24		
. autres, noter :	25		
	. ne sait pas	99	

Annexe 12 : (suite)

10. Est-ce que votre dernier déménagement est lié essentiellement à un changement de la situation de votre ménage ? (mariage, naissance...)	, oui	1	→ Q. 11
	, non	2	→ Q. 12
	, ne sait pas	99	→ Q. 12
11. lequel ou lesquels? Enquêteur : plusieurs réponses possibles / spontanées	, mariage	1	→ Q. 14
	, divorce, séparation	2	→ Q. 14
	, changement de la taille du ménage	3	→ Q. 14
	, autre, noter :	4	
12. Est-ce que votre dernier déménagement est lié :	, à l'achat d'un logement	oui / non /NSP	Si oui, → Q. 14, si non, → Q. 13
	, à un changement d'emploi	oui / non /NSP	
	, à une fin de bail	oui / non /NSP	
13. Quels sont les aspects qui vous ont poussés à effectuer votre dernier déménagement : Enquêteur : 3 réponses possibles / spontanées	, loyer trop élevé	1	
	, logement trop petit	2	
	, logement trop grand	3	
	, appartement mal équipé	4	
	, appartement mal isolé au bruit	5	
	, appartement mal isolé thermiquement	6	
	, pas de balcon / terrasse	7	
	, difficulté de parcage	8	
	, mauvaise réputation du quartier	9	
	, insécurité du quartier	10	
	, quartier trop bruyant	11	
	, mauvaises relations de voisinage	12	
	, manque de vie associative dans le quartier	13	
	, mauvaise situation géographique	14	
	, trop éloigné du lieu de travail	15	
	, trop éloigné des commerces	16	
	, trop éloigné des écoles, des structures d'accueil	17	
	, trop éloigné des transports publics	18	
	, trop éloigné des lieux de loisirs	19	
	, pas assez de places de jeux	20	
	, pas de jardin	21	
	, pas assez d'espaces verts	22	
	, mauvaise qualité de l'air	23	
	, taux d'imposition de la commune	24	
	, autres, noter :	25	
, ne sait pas	99		

Annexe 12 : (suite)

3. LE LOGEMENT FUTUR

14. Souhaiteriez-vous déménager ?	. oui	1	→ Q. 15
	. non	2	→ Q. 19b
	. ne sait pas	99	→ Q. 19b

15. Allez-vous le faire dans les 12 prochains mois ?	. oui	1	
	. non	2	
	. ne sait pas	99	

16a. Pour quel type d'habitat souhaitez-vous déménager? Enquêteur : plusieurs réponses, relancer	. villa individuelle	1	
	. villa mitoyenne	2	
	. appartement dans un petit immeuble de trois étages maximum	3	
	. appartement dans un grand immeuble de plus de trois étages	4	
	. autre	5	
	. ne sait pas	99	

17a. Souhaitez-vous devenir Enquêteur : lire les réponses	. propriétaire de ce logement	1	
	. co-propriétaire de ce logement	2	
	. locataire de ce logement	3	
	. ne sait pas	99	

18a. Pour quelles raisons souhaitez-vous déménager? Enquêteur : plusieurs réponses possibles / spontanées	. loyer trop élevé	1	
	. logement trop petit	2	
	. logement trop grand	3	
	. appartement mal équipé	4	
	. appartement mal isolé au bruit	5	
	. appartement mal isolé thermiquement	6	
	. pas de balcon / terrasse	7	
	. difficulté de parcage	8	
	. mauvaise réputation du quartier	9	
	. insécurité du quartier	10	
	. quartier trop bruyant	11	
	. mauvaises relations de voisinage	12	
	. manque de vie associative dans le quartier	13	
	. mauvaise situation géographique	14	
	. trop éloigné du lieu de travail	15	
	. trop éloigné des commerces	16	
	. trop éloigné des écoles, des structures d'accueil	17	
	. trop éloigné des transports publics	18	
	. trop éloigné des lieux de loisirs	19	
	. pas assez de places de jeux	20	
	. pas de jardin	21	
	. pas assez d'espaces verts	22	
	. mauvaise qualité de l'air	23	
	. achat d'un logement	24	
	. changement de la taille de la famille	25	
	. mariage	26	
. divorce	27		
. changement d'emploi	28		
. autres, noter :	29		
. ne sait pas	99		

Annexe 12 : (suite)

<p>19a. Lors de la recherche d'un futur logement, les critères suivants seront, pour vous, pas du tout importants (1), peu importants, moyennement importants, importants ou très importants (5) :</p> <p>Enquêteur : 1 réponse par item</p> <p>Pas du tout importants Peu importants moyennement importants importants très importants ne sait pas</p>	a) la taille du logement	1	2	3	4	5	99
	b) le loyer	1	2	3	4	5	99
	c) l'équipement	1	2	3	4	5	99
	d) l'isolation au bruit	1	2	3	4	5	99
	e) l'isolation thermique	1	2	3	4	5	99
	f) la vue	1	2	3	4	5	99
	g) la luminosité	1	2	3	4	5	99
	h) jardin privé à disposition	1	2	3	4	5	99
	i) jardin collectif à disposition	1	2	3	4	5	99
	j) parking privé à disposition	1	2	3	4	5	99
	k) cave ou galetas à disposition	1	2	3	4	5	99
	l) local pour vélos ou poussettes	1	2	3	4	5	99
	m) la qualité des relations de voisinage	1	2	3	4	5	99
	n) votre intégration dans la vie du quartier	1	2	3	4	5	99
	o) la réputation de votre quartier, sa sécurité	1	2	3	4	5	99
	p) la présence d'associations de quartier, d'animations socio-culturelles	1	2	3	4	5	99
	q) la qualité de l'air du quartier	1	2	3	4	5	99
	r) le niveau sonore du quartier	1	2	3	4	5	99
	s) la sécurité routière du quartier	1	2	3	4	5	99
	t) le taux d'imposition de la commune	1	2	3	4	5	99
u) la présence d'espaces publics, d'espaces verts	1	2	3	4	5	99	
v) de places de jeux	1	2	3	4	5	99	

<p>20a. L'accessibilité aux éléments suivants depuis votre futur logement sera, pour vous, pas du tout importante, peu importante, moyennement importante, importante ou très importante :</p> <p>Enquêteur : 1 réponse par item</p> <p>Pas du tout importants Peu importants moyennement importants importants très importants ne sait pas</p>	a) les transports publics	1	2	3	4	5	99
	b) votre lieu de travail	1	2	3	4	5	99
	c) la poste, les banques	1	2	3	4	5	99
	d) les commerces alimentaires	1	2	3	4	5	99
	e) les commerces non-alimentaires	1	2	3	4	5	99
	f) les écoles	1	2	3	4	5	99
	g) les jardins publics, les espaces verts	1	2	3	4	5	99
	h) les espaces de loisirs	1	2	3	4	5	99
	i) les crèches, les garderies	1	2	3	4	5	99
	j) les places de parc	1	2	3	4	5	99
	k) l'autoroute	1	2	3	4	5	99
	l) la famille	1	2	3	4	5	99
	m) les amis	1	2	3	4	5	99

Annexe 12 : (suite)

19b. Par rapport à votre logement actuel, vous diriez que les critères suivants sont, pour vous, pas du tout importants, peu importants, moyennement importants, importants ou très importants : Enquêteur : 1 réponse par item Pas du tout importants Peu importants moyennement importants importants très importants ne sait pas	a) la taille du logement	1	2	3	4	5	99
	b) le loyer	1	2	3	4	5	99
	c) l'équipement	1	2	3	4	5	99
	d) l'isolation au bruit	1	2	3	4	5	99
	e) l'isolation thermique	1	2	3	4	5	99
	f) la vue	1	2	3	4	5	99
	g) la luminosité	1	2	3	4	5	99
	h) jardin privé à disposition	1	2	3	4	5	99
	i) jardin collectif à disposition	1	2	3	4	5	99
	j) parking privé à disposition	1	2	3	4	5	99
	k) cave ou galetas à disposition	1	2	3	4	5	99
	l) local pour vélos ou poussettes	1	2	3	4	5	99
	m) la qualité des relations de voisinage	1	2	3	4	5	99
	n) votre intégration dans la vie du quartier	1	2	3	4	5	99
	o) la réputation de votre quartier, sa sécurité	1	2	3	4	5	99
	p) la présence d'associations de quartier, d'animations socio-culturelles	1	2	3	4	5	99
	q) la qualité de l'air du quartier	1	2	3	4	5	99
	r) le niveau sonore du quartier	1	2	3	4	5	99
	s) la sécurité routière du quartier	1	2	3	4	5	99
t) le taux d'imposition de la commune	1	2	3	4	5	99	
u) la présence d'espaces publics, d'espaces verts	1	2	3	4	5	99	
v) de places de jeux	1	2	3	4	5	99	

20b. Depuis votre logement actuel, vous diriez que les éléments suivants sont beaucoup trop éloignés, trop éloignés, moyennement éloignés, peu éloignés, pas du tout éloignés : Enquêteur : 1 réponse par item Pas du tout importants Peu importants moyennement importants importants très importants ne sait pas	a) les transports publics	1	2	3	4	5	99
	b) votre lieu de travail	1	2	3	4	5	99
	c) la poste, les banques	1	2	3	4	5	99
	d) les commerces alimentaires	1	2	3	4	5	99
	e) les commerces non-alimentaires	1	2	3	4	5	99
	f) les écoles	1	2	3	4	5	99
	g) les jardins publics, les espaces verts	1	2	3	4	5	99
	h) les espaces de loisirs	1	2	3	4	5	99
	i) les crèches, les garderies	1	2	3	4	5	99
	j) les places de parc	1	2	3	4	5	99
	k) l'autoroute	1	2	3	4	5	99
	l) la famille	1	2	3	4	5	99
	m) les amis	1	2	3	4	5	99

Annexe 12: (suite)

21. Quel temps maximum, de porte à porte, êtes-vous prêts à mettre pour vous rendre sur votre lieu de travail (aller simple, en minutes)?	_____		
---	-------	--	--

22. A surface égale, préféreriez-vous habiter en ville ou à la campagne ?	. en ville.....	1	→ Q. 23
	. à la campagne	2	→ Q. 24
	. égal	3	→ Q. 23
	. ne sait pas	99	→ Q. 23

23. Quelles devraient être les caractéristiques du logement et de son environnement pour que vous choisissiez d'habiter en ville (pour que vous soyez satisfaits en ville) Enquêteur : plusieurs réponses possibles / spontanées	. loyer abordable.....	1	
	. logement assez grand pour le ménage	2	
	. nombre de pièces suffisant	3	
	. appartement bien équipé	4	
	. appartement bien isolé au bruit	5	
	. appartement bien isolé thermiquement	6	
	. appartement lumineux	7	
	. appartement bien isolé thermiquement	8	
	. jolie vue	9	
	. facilité de parcage	10	
	. bonne réputation du quartier	11	
	. sécurité du quartier	12	
	. quartier peu bruyant	13	
	. bonnes relations de voisinage	14	
	. présence de vie associative dans le quartier ...	15	
	. bonne situation géographique	16	
	. proximité du lieu de travail	17	
	. proximité des commerces	18	
	. proximité des écoles, des structures d'accueil	19	
	. proximité des transports publics	20	
	. proximité des lieux de loisirs	21	
	. présence de places de jeux	22	
	. présence d'un jardin	23	
. présence d'espaces verts	24		
. bonne qualité de l'air	25		
. autres, noter :	26		
. ne sait pas	99		

24. A surface égale, préféreriez-vous habiter dans une maison individuelle ou dans un appartement?	. dans une maison individuelle	1	
	. dans un appartement	2	
	. égal	3	
	. ne sait pas	99	

Annexe 12: (suite)

25. Si vous pouviez déménager, vous préféreriez déménager pour un appartement proche du centre et des commodités ou pour une maison individuelle éloignée ?	. un appartement proche du centre	1	
	. une maison individuelle éloignée	2	
	. ne sait pas	99	

26. A coût égal, préférez-vous habiter proche de votre lieu de travail plutôt que :	. proche des services de base	oui / non / égal / NSP	
	. dans un quartier peu bruyant	oui / non / égal / NSP	
	. dans un quartier avec une bonne réputation	oui / non / égal / NSP	
	. dans un grand logement	oui / non / égal / NSP	

27. A coût égal, préférez-vous habiter dans un quartier peu bruyant plutôt que :	. dans un quartier avec une bonne réputation ..	oui / non / égal / NSP	
	. dans un grand logement	oui / non / égal / NSP	

28. A coût égal, préférez-vous habiter dans un quartier avec une bonne réputation plutôt que :	. dans un grand logement	oui / non / égal / NSP	
--	--------------------------------	------------------------	--

4 L'INDIVIDU

29. Dans quel type de ménage vivez-vous ? Enquêteur : relancer	. personne seule sans enfant	1	→ Q. 33a
	. personne seule avec enfants	2	→ Q. 30, 31, 33a
	. couple sans enfant	3	→ Q. 33a, 33b
	. couple avec enfants	4	→ Q. 30, 31, 33a, 33b
	. autre ménage commun	5	→ Q. 32, 33a
	. ne sait pas	99	→ Q. 30, 31, 33a, 33b

30. Combien d'enfants vivent avec vous ?	. 0	1	→ Q. 33
	. 1	2	
	. 2	3	
	. 3	4	
	. plus de 3	5	
	. ne sait pas	99	→ Q. 33

Annexe 12: (suite et fin)

31. Quel âge ont-ils ? Enquêteur : plusieurs choix possibles	. de 0 à 10 ans	1	
	. de 11 à 18 ans	2	
	. de 18 à 30 ans	3	
	. ne sait pas	99	
32. Combien de personnes vivent avec vous?	. 1	1	
	. 2	2	
	. 3	3	
	. plus de 3	4	
	. ne sait pas	5	99
33a. Quel est la dernière école ou formation que vous avez terminée?	. primaire, primaire supérieure	1	
	. secondaire, collège	2	
	. maturité, gymnase	3	
	. école professionnelle, apprentissage	4	
	. école professionnelle supérieure	5	
	. université, EPFL, EPFZ, HES	6	
	. autre	99	
. ne sait pas			
33b. Quel est la dernière école ou formation que votre conjoint a terminée?	. primaire, primaire supérieure	1	
	. secondaire, collège	2	
	. maturité, gymnase	3	
	. école professionnelle, apprentissage	4	
	. école professionnelle supérieure	5	
	. université, EPFL, EPFZ, HES	6	
	. autre	7	
. ne sait pas	99		
34. Combien de personnes ont un emploi rémunéré dans votre ménage ?	. 1	1	
	. 2	2	
	. plus de 2	3	
	. ne sait pas	99	
35. Quel est le revenu net mensuel de votre ménage ?	. moins de 2'500 francs par mois	1	
	. de 2'500 à 5'500 francs par mois	2	
	. de 5'500 à 7'500 francs par mois	3	
	. de 7'500 à 12'000 francs par mois	4	
	. plus de 12'000 francs par mois	99	
. ne sait pas			
36. Quelle est votre nationalité :	. suisse	1	
	. autre	2	
	. bi-national	3	
	. ne sait pas	99	

Bibliographie

Articles, miméo

- Börsch-Supan A., Heiss F., Seko M. (2001), *Housing demand in Germany and Japan* dans *Journal of housing economics*; Vol.10, 229-252.
- Bosvieux J., Coloos B., Moullart M., Taffin C. (avril 2001), *L'évaluation normative des besoins : principes et application concrète à l'île de France* ; L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).
- Lancaster K. (1966), *A new approach to consumer theory*, *Journal of Political Economy*, 74, p. 132-157.
- Lawrence R. et Lambert C. (1993), *Les aspects qualitatifs du logement*, CUEH, Université de Genève.
- Lawrence R. et Jacot F. (2000), *Qualités de l'habitat et motifs de déménagement : enquête à Meyrin*, CUEH, Université de Genève.
- Lemelin, A. (avril 1991), *Aide-mémoire sur les fondements théoriques des modèles économiques appliqués aux marchés du logement*, INRS, Montréal.
- Lincot L. et Rieg C. (2003), *Les conditions de logement des ménages en 2002*. Enquête Logement 2002, dans Insee Résultats, Société No 20.
- Menthonnex J. (1996), *Un modèle de prévision des ménages pour la Suisse*. Dans *Ménages, familles, parentèles et solidarité*, Actes du colloque d'Aranjuez, AIDELF/PUF, Paris, pp. 141-154.
- McFadden D. (1974), *Conditional logit analysis of qualitative choice behaviour* dans *Frontiers in Econometrics*, P.Zarembka, Ed., pp. 105-142, New York :Academic Press.
- Megbolugde I.F., Marks A.P., Schwartz M.B. (1991), *The economic theory of housing demand: A critical review*, dans *The journal of real estate research*, pp. 381-393.
- Miceli D. (2000), *Etude du profil des demandeurs de logement*, dans *Faut-il encore construire des logements sociaux*, Genève, Observatoire du logement.
- Rosen, S. (1974), *Hedonic prices and implicit markets: production differentiation in pure competition*, *Journal of Political Economy*, 82, pp. 34-35.

Ouvrages

- Granelle, J.-J. (1998), *Economie immobilière, Analyses et Applications*, Economica. Paris.
- Lambelet J-Ch. et Zimmermann Ch. (1991), *Droit au logement ou économie de marché. Une analyse de l'immobilier en Suisse*, Editions Payot. Lausanne.
- Muth, Richard, F. et Goodman, Allen C. (1989), *The Economics of Housing Markets*, Harwood Academic Publishers. Coire.

Etudes

- Banque Cantonale de Genève (octobre 1996), *Demande de logements des ménages privés dans le canton de Genève jusqu'à 2005*; Affaires Immobilières et Construction. Genève.
- Centre for Survey Research and Methodology (2000), *Conceptual framework and structure of a European system of social indicators*; EuReporting Working Paper No.9.
- Centre Universitaire d'écologie humaine (septembre 1981). *Essai de prévision de la demande de logements à Genève 1981-1990*.
- Centre Universitaire d'écologie humaine (février 1985), *Scénarios pour une analyse prospective des besoins en logements à Genève 1990-2000*.

Centre Universitaire d'écologie humaine (mars 2003), Le logement et la santé des Genevois sous la loupe de l'OMS ; Le Courrier.

Direction Départementale de l'Équipement, Rhône (2001), Observatoire de la demande en logement social dans le Rhône (EDELLOS) « Etat 6 », Statistiques au 01/07/2000.

M.I.S. Trend Sa (2000), Etude sur la situation du logement dans le canton de Genève, Réalisée pour la Société des régisseurs de Genève.

Giger M. (septembre 2000), Structure des loyers LUV pour les logements locatifs déjà loués.

INSEE (octobre 2003), Les conditions de logement des ménages en 2002 ; Résultats société, n°20.

LEA (décembre 1997), Démographie et demande de logements des ménages privés; Mandat de : Association des promoteurs constructeurs Genevois, Chambre Genevoise immobilière, Fédération Genevoise des métiers du bâtiment, Société des régisseurs de Genève; Université de Genève.

OCSTAT (avril 2001), Projections des ménages et besoins en logement - Résultats des projections pour le canton de Genève de 2000 à 2025; Tableaux de bord, No.12. Genève.

OCSTAT (janvier 2005), Projections démographiques pour le canton de Genève. Population résidente de 2004 à 2030. Communications statistiques No 18. Genève.

OCSTAT (février 2005), Les logements inoccupés à Genève. Résultats des enquêtes de 2004. Données statistiques No 1. Genève.

OFL (1989), Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement. Bulletin du logement, volume 44. Berne.

OFL (1995), Besoin de logements 1995-2010, prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse, Bulletin du logement, volume 60. Berne.

OFL (2003), Recherche sur le logement 2004-2007, Programme de recherche de l'OFL. Berne.

OFL (2004), Aperçu du marché du logement 3/2004. Berne.

OFS (1993), Recensement fédéral de la population 1990, Conditions de logement, Tableaux géographiques, Série de publication 9, Berne.

OFS (1996), Le logement en Suisse, Berne.

OFS (1997), Le mandat d'information du relevé structurel de la Suisse, le recensement de la population de l'an 2000, Berne.

OFS (2003), Les logements vacants en Suisse, Série de publication 9 Construction et logement, Neuchâtel

OFS (2004a), Recensement fédéral de la population 2000. Logements et conditions d'habitation. Evolution de 1990 à 2000. Neuchâtel.

OFS (2004b), Recensement fédéral de la population 2000. Bâtiments, logements et conditions de logements. Neuchâtel.

OFS (2004c), ESPA 2003 en bref, Principaux résultats de l'enquête suisse sur la (Septembre 2004a), population active, Neuchâtel.

OFS (2004d), Les logements vacants en Suisse, Série de publication 9 : Construction et logement, Neuchâtel

OFS/OFEFP/ARE (Août 2002) ; Mesurer le développement durable. Un aperçu de MONET – le système suisse de monitoring. Neuchâtel.

OFS/OFEFP/ARE (2003a) ; Le développement durable en Suisse – Indicateurs et commentaires. Neuchâtel.

OFS/OFEFP/ARE (2003b) ; MONET Rapport final – Méthodes et résultats. Neuchâtel.

Orkney Island Council (Mai 2003); Orkney Islands council demand, needs and affordability; Planning, Economic & Development Consultants.

Statistics New Zealand (2001), Housing Statistics Strategy.

Statistics Canada (2002), 2001 Census : analysis series, Profile of the Canadian population by mobility status : Canada, a nation on the move.

Autres références non citées

Adriana Rabinovich (5 Mai 2004), Bien investir dans le marché locatif : le défi de la rénovation en Europe ; Tracés : Bulletin technique de la Suisse romande ; n°9.

Biéler Ph., Ghelfi J-P., Lachat D., Montinot L., (1993), Faut-il libéraliser les loyers ? ; Association suisse des locataires ASLOCA.

Bourdieu P., (Mai 2000), Les structures sociales de l'économie ; Edition Seuil.

Bramly G. and Pawson H. (2002), Low demand for housing: Incidence, causes and UK national policy Implications dans Urban studies, Vol. 39, No. 3, 393-422.

Clark W. A. V., Deurloo M. C., Dieleman F. M. (2003), Housing careers in the United States, 1968-93: Modelling the sequencing of housing states dans Urban Studies, Vol.40, No.1, 143-160.

Gibb K., Hoesli M. (2003), Development in urban housing and property markets dans Urban Studies, Vol. 40, No. 5-6, 887-896.

Goodman A. C. (1995), A dynamic equilibrium model of housing demand and mobility with transactions costs dans Journal of Housing Economics, Vol.4, 307-327.

Henderson J.V., Ioannides Y.M. (1985); Tenure choice and the demand for housing dans *Economica*, Vol. 53, 231-246.

Kenny G. (1999), Modelling the demand and supply sides of the housing market: evidence from Ireland dans *Economic Modelling*; Vol.16, 389-409.

Laasko S., Loikkanen H. A. (1995), Finnish Homes – Through passages or traps? dans *Real estate economics*, Vol. 23, pp. 475-495.

Liu E., Wu J., Lee V., Lee J. (October 1996), Study of housing demand model; Research and library services division legislative council secretariat.

McFadden D., Train K. (2000), Mixed MNL models for discrete response dans *Journal of applied econometrics*, Vol.15, 447-470.

Maclennan D., Gibb K., More A. (1994), Housing systems, regions and the national economy dans *Economic Modelling*; Vol. 11, 228-237.

Nordvik V. (2001), Moving costs and the dynamics of housing demand dans *Urban Studies*, Vol. 38, No.3, 519-523.

Polinsky A. M. (1977), The demand for housing: A study in specification and grouping dans *Econometrica*, Vol.45, No.2, 447-462.

Roijen J.; Comparing national housing situation within Europe.

Thalmann Ph. et Favarger Ph. (2002), Locataire ou propriétaire? Enjeux et mythes de l'accès à la propriété en Suisse; Science, technique, société.

VanderHart P.G. (1998), The housing decision of older households : A dynamic analysis dans *Journal of Housing Economics*, Vol.7, 21-48.

Weinberg D.H et al. (1981), Intra-urban residential mobility : The role of transactions costs, market imperfections, and household disequilibrium dans *Journal of Urban Economics*, Vol.9.

Sites Internet

La demande de logements

- Housing Demand : <http://netec.mcc.ac.uk/BibEc/data/JEL/R21.html>
- National bureau of economic research : <http://www.nber.org/>
- Science Direct : Journal of housing economics
http://www.sciencedirect.com/science?_ob=JournalURL&_cdi=6885&_auth=y&_acct=C000043220&_version=1&_urlVersion=0&_userid=779890&md5=f04a20a0790fcc814ad114af45255645
- The World Bank Group
<http://web.worldbank.org/external/projects/main?query=housing%20demand&menuPK=224076&theSitePK=40941&pagePK=218616&piPK=217470>
- Eurostat : <http://europa.eu.int/comm/eurostat/>
- Offices nationaux de statistique : http://statbel.fgov.be/info/links_fr.asp

Logement en France

- L'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) http://www.insee.fr/fr/home/home_page.asp
- Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement : <http://www.logement.equipement.gouv.fr/>
- Observatoire National des Marchés de l'Immobilier (ONMI) : <http://www.onmi.org/>
- Agence Nationale pour l'information sur le logement : <http://www.anil.org/>
- Ville de Grenoble : <http://www.ville-grenoble.fr/grenoble/pdf/demandelogement.pdf>
- L'union sociale pour l'habitat : <http://www.union-hlm.org/hlm/CongresHlm.nsf>
- Rapport conseil social : Congrès HLM Lille 17-19 juin 2003
<http://perso.wanadoo.fr/leclerc.patrice/dossierlogement.htm>
- Le Numéro Unique <http://www.numero-unique.org/default.htm>
- Présentation de l'observatoire de la demande de logement social des Bouches du Rhône : <http://www.arhmpacacorse.com/biblio.php?numrub=2&numsrub=26>
- Direction départementale de l'Équipement, Rhône (2001)
<http://www.rhone-alpes.equipement.gouv.fr/>

Logement en Angleterre

- Survey of English Housing 2000 : http://www.odpm.gov.uk/stellent/groups/odpm_control/documents/contentserveritemplate/odpm_index.hcst?n=1469&l=3
- The Housing Corporation : <http://www.housingcorp.gov.uk/links.htm>
- UK data archive : <http://www.data-archive.ac.uk/search/indexSearch.asp?ct=xmlTitle&q1=housing>

Logement en Allemagne

- Fédéral Statistical Office Germany : <http://www.destatis.de/basis/e/bauwo/wositxe.htm>

Logement aux Etats – Unis

- Census Bureau Housing Topics : <http://www.census.gov/hhes/www/housing.html>
- Policy development and research's information service : <http://www.huduser.org/datasets/ahs.html>
- Joint Center for Housing Studies : <http://www.jchs.harvard.edu/aboutus/index.html>
- American Housing Survey : <http://www.census.gov/hhes/www/ahs.html>
- New York City housing and vacancy survey : <http://www.census.gov/hhes/www/housing/nychvs/2002/h100.pdf>

Logement au Canada

- Rapport technique du recensement 2001 – Logements, ménages et coûts d'habitation
http://www12.statcan.ca/francais/census01/Products/Reference/tech_rep/income/index.cfm

Logement en Nouvelle Zélande

- Statistics New Zealand (2001): <http://www.stats.govt.nz/>

Logement en Suisse

- Office fédéral de la statistique : <http://www.statistik.admin.ch/findex.htm>
- Panel suisse de ménages : <http://www.swisspanel.ch/index.php?lang=fr&pid=35>
- L'observatoire de l'immobilier d'Acanthe : <http://www.acanthe.ch/fr/observatoire.presentation.asp>
- Union Suisse des professionnels de l'immobilier : <http://www.uspi.ch/>
- Commission fédérale du logement (CFL) : <http://www.bwo.admin.ch/portraet/00061/?lang=fr>

Canton de Genève

- Office cantonal de la statistique (OCSTAT) : <http://www.geneve.ch/statistique/>
- Chambre genevoise immobilière. Association des propriétaires : <http://www.cgionline.ch/home.html>
- Département de l'aménagement de l'équipement et du logement : Direction du logement
<http://www.geneve.ch/dael/logement/>
- Association Professionnelle des Gérants et Courtiers en Immeubles de Genève : <http://www.apgci.ch/>
- Société des régisseurs de Genève : <http://www.sr-ge.ch/>
- Centre universitaire d'écologie humaine et des sciences de l'environnement (CUEH) :
<http://ecolu-info.unige.ch/>

Canton de Vaud

- Service cantonal de recherche d'information statistiques (SCRIS) : <http://www.scris.vd.ch/>
- L'observatoire du territoire. Département des infrastructures :
http://www.observatoire.vd.ch/PROD/wss/sat_ote_wssw_n.psf/key/framesetalt

