

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 39-40 (1967)

Heft: 10

Artikel: Loyers et revenus

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126339>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Les bases de l'enquête

La connaissance des conditions de logement et notamment de la relation entre loyers et revenus est importante à maints égards. Grâce à un contrat passé avec la Société pour le développement de l'économie suisse, le groupe de travail Metron à Brügg a pu établir, en collaboration avec l'Institut de sociologie de l'Université de Berne, une analyse qui tient compte des connaissances de diverses branches de la science et de la complexité pratique du problème.

Ont été consultés des ménages de plusieurs personnes avec un chef de ménage salarié, de nationalité suisse et habitant un immeuble locatif. On est parvenu ainsi à un matériel statistique relativement homogène et par conséquent significatif. L'enquête avait pour but de fournir des résultats en provenance de la région du Plateau située entre le lac de Constance et le lac Léman, laquelle se trouve en rapide expansion. Dans ce but, on a choisi six communes sur l'axe Bienne-Berne qui représentent divers styles d'implantation et de situation (Berne, Zollikofen, Münchenbuchsee, Lyss, Brügg et Bienne). En outre, on a pris comme communes représentatives Lenzbourg et

être jugée de cas en cas. Il est certain qu'elle serait déplacée dans un village rural dont le développement est faible. On prendra particulièrement en considération l'effet optique de la construction. Une maison-tour érigée à proximité d'une église détruira souvent le centre du village. Il serait donc souhaitable que les projets de maisons-tours soient étudiés très sérieusement afin d'éviter que, par de mauvais exemples, leur principe même soit discrédité.

Ce n'est pas sans raison que nous citons l'exemple d'une maison-tour construite près d'une église. Le cas existe bel et bien dans une commune que nous visitons récemment. Comme nous en parlions avec un groupe de personnes, un habitant nous fit remarquer que le propriétaire de la parcelle n'avait fait qu'utiliser les possibilités que lui laissait la législation. «Les vrais responsables, disait-il, sont mes concitoyens qui, alors qu'on leur conseillait depuis bientôt quinze ans d'adopter un règlement sur les constructions et un plan de zones, sont restés indifférents. Aujourd'hui la commune dispose de règlements et plans. Mais était-il bien nécessaire que les autorités et les citoyens attendent si longtemps?»

Aspan.

Gossau (SG), afin de permettre une comparaison inter-régionale.

A partir du registre des habitants de ces huit communes, on a effectué un sondage selon les règles statistiques. En définitive, on a pu utiliser 494 interviews dans la région de Bienne-Berne, 45 à Lenzbourg et 50 à Gossau (SG). Les résultats de ces deux dernières communes ne sont inclus dans les indications qui suivent que dans les cas où cela est expressément précisé.

Situation personnelle des ménages et revenus

Les ménages se composent en moyenne de 3,6 personnes dans la région Bienne-Berne, 3,4 à Lenzbourg et 4,2 à Gossau (l'enquête de l'Ofiamt sur les budgets familiaux des salariés fait apparaître une moyenne de 4,4 personnes par ménage). Ni les ménages des personnes indépendantes, ni ceux des rentiers n'ont été pris en considération. Les jeunes générations sont très fortement représentées, l'enquête étant limitée à des personnes exerçant une activité dépendante et qui ne sont pas propriétaires des logements qu'elles habitent.

Le revenu moyen du chef de famille, au moment de l'enquête (région Bienne-Berne printemps 1966, Lenzbourg et Gossau été-automne 1966) se situe à 1418 fr. par mois (à 1415 fr. à Lenzbourg et à 1211 fr. à Gossau). Dans la région Bienne-Berne, 15 % des personnes interrogées gagnaient jusqu'à 1000 fr. et 9 % plus de 2100 fr. Le revenu moyen résultant de l'enquête correspond à peu près à celui qui ressort de la statistique des salaires effectuée par l'Ofiamt.

Le revenu qui a été pris en considération n'est pas le revenu du seul chef de famille mais le revenu de l'ensemble du ménage. Il comprend donc le produit du travail d'autres membres de la famille, notamment de l'épouse. Dans 32 % des familles interrogées, l'épouse exerce une activité lucrative; ce pourcentage est deux fois plus élevé que celui qui ressort du recensement de la population de 1960. Toutefois, il faut tenir compte du fait que l'enquête englobe les membres de la famille qui ne travaillent qu'à temps partiel. En moyenne, le revenu familial s'élève à 1620 fr. par mois (revenu du travail, rentes et allocations, mais à l'exclusion du revenu de la fortune). L'enquête de l'Ofiamt de 1965 sur les budgets familiaux des salariés, menée un an avant l'enquête de Metron, donne des résultats à peu près équivalents. Ainsi, compte tenu de l'augmentation générale des salaires intervenue au cours de 1966, la moyenne de l'Ofiamt est légèrement supérieure à celle

de Metron. En revanche, la plupart des réponses données à l'enquête Metron se fondaient sur des salaires nets, si bien que les résultats de l'une et l'autre enquête s'équivalent. Il sied de remarquer cette équivalence qui est importante vu l'indépendance totale de la conduite de ces deux enquêtes. A signaler que l'enquête de l'Ofiamt donne plus d'importance au revenu du chef de famille que l'enquête de Metron où le revenu du travail de l'épouse joue un plus grand rôle. Cela provient notamment du fait que le nombre des fonctionnaires fédéraux englobés dans l'enquête de l'Ofiamt est supérieur à la réalité (38% contre 22% dans l'enquête Metron).

Logements et loyers

Pas moins de 54% des personnes interrogées ont trouvé leur logement par l'intermédiaire d'amis, de parents ou de leur employeur. Pour les logements plus avantageux, la part de ceux qui les ont trouvés par relation passe à 69%. La durée du bail est très brève, ce qui tient en partie à la proportion élevée des jeunes générations. Dans la région Bienne-Berne, un dixième environ des immeubles ont été construits entre 1960 et 1966, à Lenzbourg, la moitié environ et à Gossau, les deux cinquièmes.

Dans la région Bienne-Berne, la moitié environ est représentée par des logements dont la surface oscille entre 50 et 70 m² et dont le loyer va jusqu'à 300 fr. Deux cinquièmes des loyers ne dépassent pas 200 fr. tandis qu'un petit douzième dépasse 350 fr. La date de construction a une influence décisive sur le montant du loyer:

Année de construction	Loyer (Fr. au m ²)	Surface m ²	Nombre de ménages
1965 et 1966	4.75	71	23
1964	4.70	73	18
1960 à 1963	4.10	69	108
1947 à 1959	3.50	66	175
Avant 1947	2.70	71	163
Moyenne	3.50	69	Total 487

Comme il fallait s'y attendre, le loyer diminue avec l'âge de l'immeuble. La différence de confort entre les logements plus anciens et les logements récents n'est pas suffisante pour expliquer entièrement la différence des loyers. En revanche, le résultat dément l'opinion fréquente selon laquelle les logements récents sont plus petits que les logements anciens. La surface habitée et surtout le loyer augmentent parallèlement à l'augmentation du re-

venu des ménages. Comme la dimension moyenne du ménage ne change pas sensiblement, il en résulte une meilleure satisfaction des besoins en logement dans les catégories supérieures de revenus, notamment en ce qui concerne le confort et dans une moindre mesure la surface. En ce qui concerne les loyers, les personnes plus âgées se trouvent dans une position plus favorable tant qu'elles poursuivent une activité lucrative. Comme les gens âgés ne choisissent pas nécessairement des logements anciens, cet avantage doit s'expliquer par d'autres raisons. En fait, un locataire doit consacrer beaucoup de temps et posséder une longue expérience pour trouver un logement qui corresponde à ses besoins et qui lui semble avantageux. C'est la raison pour laquelle les générations plus âgées sont généralement logées dans de meilleures conditions.

La part du loyer dans le revenu familial

La charge du loyer s'exprime par la proportion du revenu familial qui est consacrée au loyer. En moyenne arithmétique, cette charge s'élève à 14,5%. La répartition entre les différents degrés de cette charge ressort du tableau suivant:

Charge du loyer en %	Proportion des ménages en %	Nombre des ménages
Jusqu'à 10,0	22,0	108
10,1 — 15,0	40,0	196
15,1 — 20,0	25,2	124
20,1 — 25,0	9,0	44
25,1 — 30,0	2,4	12
30,1 — 40,0	1,0	5
Au-dessus 40,0	0,4	2
Total	100,0	491

La charge du loyer représente 20% du revenu familial dans huit vingt-neuvièmes des cas. Dans un vingt-neuvième, elle oscille entre 20 et 30%. Elle dépasse 30% pour un peu plus d'un locataire sur cent. Malgré l'incorporation dans l'enquête de loyers d'immeubles neufs, on ne trouve que peu de charges élevées, parce que les logements les plus récents représentent une petite proportion du total des logements et parce qu'en quelques années de bail, la charge décroît du fait de l'augmentation du salaire. Selon l'enquête sur les budgets familiaux de l'Ofiamt, la part des loyers à même légèrement baissé entre 1953 et 1965. Le niveau le plus bas a été atteint en 1962; l'augmentation

constatée jusqu'en 1965 est faible, ce qui signifie que l'élimination des mesures étatiques en matière de loyer n'a pas eu une influence appréciable sur la charge du loyer. La charge du loyer est calculée dans l'enquête de l'Ofiamt sur des bases quelque peu différentes de celles qui ont été utilisées dans l'enquête Metron. Elle s'élève en 1965 à 11,8% contre 14,5% selon l'enquête Metron. Si les critères utilisés dans un cas comme dans l'autre en matière de profession, d'âge et de composition des revenus étaient les mêmes, la charge du loyer coïnciderait pratiquement pour s'établir aux environs de 13%. Compte tenu de ce que les enquêtes ont été menées selon des méthodes différentes, l'enquête Metron confirme la part de leur revenu que, selon l'Ofiamt, les familles de salariés doivent consacrer à leur loyer.

Aucune différence majeure n'apparaît entre les différentes localités examinées. A part Zollikofen (où elle se situe à 17%), la charge du loyer oscille dans la région de Bienne-Berne entre 13 et 15% (Lenzbourg: 13%; Gossau: 15%). La règle selon laquelle, à l'intérieur de classes sociales semblables, la part relative du loyer diminue en fonction de l'augmentation du revenu du ménage, se trouve donc confirmée: cette charge s'abaisse, passant de 19 à 11% selon les classes de revenu. Pour un revenu familial compris entre 1001 fr. et 1400 fr., elle s'élève à 16%, et pour un revenu compris entre 1401 fr. et 1700 fr., elle atteint encore 14%; ces catégories de revenus représentent deux tiers environ de tous les cas considérés. L'enquête de l'Ofiamt ne fait pas ressortir ce phénomène aussi clairement. En revanche, la charge du loyer est indépendante du nombre de personnes formant le ménage (13% pour les ménages de deux personnes, 15% pour les ménages de trois personnes, 14% pour les ménages de quatre et cinq personnes et 13% pour les ménages de six personnes et plus).

Ce qui ressort avec le plus d'évidence, est la relation entre la charge du loyer et l'année de construction:

Année de construction	Revenu familial en fr.	Charge du loyer en %	Nombre de ménages
1965 et 1966	1650	22	23
1964	1819	18	18
1960 à 1963	1749	16	108
1947 à 1959	1585	14	175
Avant 1947	1588	11	163
Moyenne	1633	14,5	Total 487

La diminution de la charge du loyer qui passe de 22% dans les logements les plus récents à 11% dans les logements anciens, va de pair avec une diminution du revenu familial. Il semble donc qu'à l'exception d'un petit nombre de locataires dont le revenu est particulièrement faible et qui soit habitent des logements à caractère social, soit ne peuvent pas déménager immédiatement dans des logements meilleur marché, ce sont davantage les locataires des classes de revenus moyennes et élevées qui occupent les logements construits au cours des années 60.

Appréciations subjectives et caractéristiques idéales

Pour déterminer si les conditions du marché correspondaient aux besoins de la demande, on a demandé tout d'abord aux locataires de donner leur appréciation sur la grandeur des logements, leur équipement et leur loyer. Seuls 4% d'entre eux ont considéré les dimensions du logement comme mauvaises, les autres les ont jugées bonnes ou satisfaisantes. 11% ont jugé que l'équipement était mauvais: l'âge moyen de leur logement s'élève à 18 ans. En ce qui concerne les loyers, les personnes interrogées se sont prononcées de la façon suivante:

Appréciation sur le loyer	Réponses en %	Loyer effectif en fr.	Charges du loyer en %
Beaucoup trop élevé	4	276	18
Un peu trop élevé	25	268	17
Normal	45	231	14
Très favorable	26	185	11

Cette appréciation semble réaliste puisqu'elle coïncide avec la charge effective moyenne. Mais elle ne s'applique qu'à un logement dont les dimensions et l'équipement sont spécifiés.

L'image est différente en ce qui concerne les caractéristiques idéales. Il s'agit donc de définir quel est le logement idéal aux yeux des personnes interrogées, pour un loyer qu'elles seraient prêtes à payer sur la base des frais de construction de 1960. Bien qu'il faille faire quelques réserves à l'égard des chiffres relevés, une tendance se dessine. La grande majorité des locataires se déclarent prêts à payer un loyer plus élevé pour un logement plus vaste et mieux aménagé. L'augmentation moyenne du loyer qui serait acceptée atteint 100 fr. par mois et elle est presque identique pour chaque catégorie de revenus. Les classes de revenus supérieurs sont mieux placées pour

réaliser leurs désirs. La différence entre la surface effectivement occupée et la surface souhaitée (d'une façon générale entre 7 et 11 m²) diminue légèrement quand les locataires appartiennent à des classes de revenu plus élevées.

Les appréciations subjectives et les caractéristiques idéales évoquées par les personnes questionnées donnent une autre impression que celle qui naît des critiques très fréquentes dont le niveau des loyers est l'objet. La demande porte davantage sur des prestations supplémentaires que sur des loyers extrêmement bas. Bien entendu, il ne faut pas négliger le niveau des loyers. Il faut le prendre en considération lorsque le rapport d'enquête constate qu'à l'avenir il s'agira d'offrir justement aux catégories de revenu inférieures une qualité de logement correspondant à leurs désirs et à leurs ressources. Mais le rapport a l'avantage de considérer le problème sous l'ensemble de ses aspects.

Correspondance entre la charge du loyer et l'appréciation des conditions de logement

On a cherché à déterminer le rapport qu'il pouvait y avoir entre la charge du loyer et la satisfaction que le locataire éprouvait à l'égard de ses conditions de logement. Cette satisfaction se rapporte essentiellement à la surface disponible par personne. On peut former quatre catégories:

- a) cas où la surface de logement par personne est relativement faible mais où la charge du loyer est relativement peu élevée: cas plutôt défavorable;
- b) cas où la surface de logement par personne est relativement faible mais où la charge du loyer est élevée: cas défavorable;
- c) cas où la surface de logement par personne est relativement importante et où la charge du loyer est faible: cas favorable;
- d) cas où la surface de logement par personne est relativement importante mais où la charge du loyer est élevée: cas plutôt défavorable.

Le tableau suivant montre à quelle valeur correspondent ces catégories et comment les cas considérés se répartissent entre elles:

Surface du logement par personne	Charge du loyer		Total
	jusqu'à 17,5 %	plus de 17,5 %	
Jusqu'à 15,0 m ²	18% (a)	6% (b)	24%
Plus de 15,0 m ²	58% (c)	18% (d)	76%
Total	76%	24%	100%

On constate que la surface par personne est totalement indépendante de la charge du loyer. Cela signifie que si la charge du loyer augmente dans le budget familial, on ne cherche pas à compenser cette augmentation en choisissant un logement plus petit.

En étudiant la statistique de plus près, on s'aperçoit que le nombre des cas favorables augmente dans les catégories de revenu plus élevé, les cas défavorables comme les cas plutôt défavorables diminuant en conséquence. Même à l'intérieur des diverses catégories de revenu, on ne relève aucune relation entre la surface du logement par personne et la charge du loyer. En revanche, au fur et à mesure que le ménage comprend un plus grand nombre de personnes, il arrive fréquemment qu'une relativement grande partie du revenu doive être consacrée au loyer, malgré une surface réduite par personne.

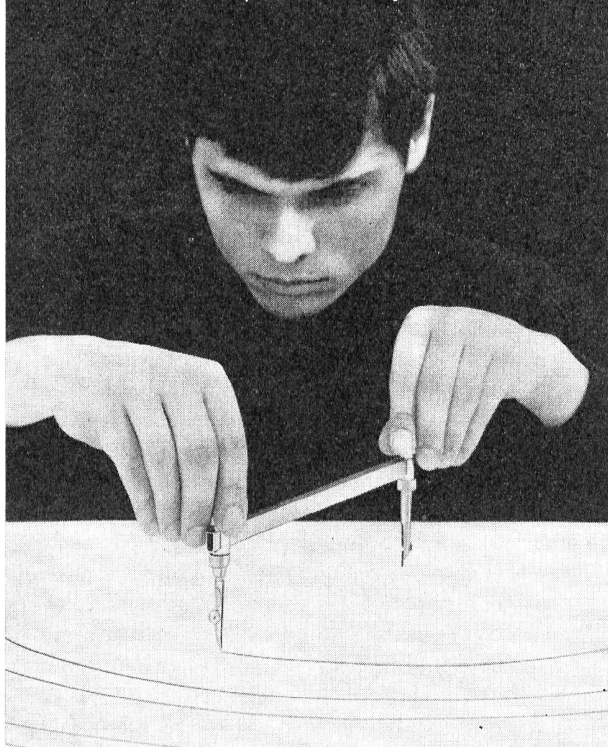
Si l'on considère les résultats par classes d'âge, ils sont encore plus significatifs. Dans les ménages peu nombreux et même dans les catégories de revenu élevé, la situation des classes d'âge de 20 à 29 ans est défavorable, car il arrive souvent que le loyer absorbe une importante part du budget. Dans la classe d'âge de 30 à 39 ans, le revenu augmentant, la situation s'améliore, bien que la famille soit plus nombreuse; la fréquence des charges de loyers élevées correspond à peu près avec la fréquence moyenne. Il ne faut pas tirer des conséquences négatives du fait que souvent la surface de logement par personne est faible, car le besoin en surface par personne diminue au fur et à mesure que le nombre des personnes par ménage augmente. Dans la classe d'âge de 40 à 49 ans, les charges de loyer élevées sont très rares, vu que le revenu augmente alors que le nombre de personnes par ménage diminue. C'est donc cette catégorie d'âge-là qui bénéficie de la situation la plus favorable. Dans les classes d'âge supérieures, le nombre des personnes par ménage continue à diminuer si bien qu'il est fort rare que la surface par personne soit réduite. Mais leur revenu diminuant, on trouve à nouveau plus fréquemment des charges de loyer élevées.

Si l'on compare l'année de construction et le niveau du loyer, les conclusions déjà obtenues se confirment. Dans les logements les plus récents, on trouve de nombreux cas où la charge du loyer est élevée. Mais déjà dans les catégories de logement qui datent de trois à cinq ans, la proportion des cas où la charge dépasse 17,5% ne s'établit qu'à un tiers contre deux tiers dans les logements les plus récents. A ce propos, le rapport d'enquête précise ceci:

Instrumentes spéciaux Kern pour tous les travaux de dessin

On sait depuis longtemps qu'il existe des boîtes de compas Kern dans toutes les grandeurs et pour toutes les exigences. Mais savez-vous que Kern fabrique aussi toute une série d'instruments de dessin spéciaux avec lesquels on peut exécuter de nombreux travaux beaucoup plus rapidement, plus exactement et plus commodément ?

Nous vous présentons aujourd'hui :



Le compas à verge Kern

Vous devez sans doute, une fois ou l'autre, tracer des cercles ou des arcs de cercle d'un rayon allant jusqu'à un mètre voire même à un mètre et demi. Avec un compas à verge Kern vous le faites plus facilement et plus exactement qu'à l'aide de punaise, ficelle et crayon.

Faites-vous présenter les trois modèles de compas à verges métalliques ou en bois dans votre magasin spécialisé.



Kern & Cie S.A. 5001 Aarau
Usines d'optique et de mécanique de précision

«L'année de construction est l'élément isolé le plus déterminant pour le niveau du loyer. Les différentes façons de fixer le niveau du loyer dans les logements plus ou moins anciens se révèlent donc être une des clés de l'explication des relations observées entre le loyer et le revenu. Mais il s'agit d'expliquer cette dépendance. Il faut relever essentiellement trois raisons pour lesquelles il existe une forte dépendance entre le loyer et l'année de construction d'un logement: tout d'abord, les logements récents offrent davantage de confort; un équipement plus complet détermine un loyer par mètre carré plus élevé; mais on a établi que cette différence d'équipement ne suffit pas à expliquer les différences de loyer. Une deuxième raison réside dans les coûts de production des logements (coût du terrain, du matériel et des salaires). Ceux-ci ont augmenté et les loyers des anciens logements n'ont pas été complètement adaptés à ces nouvelles conditions du marché. Troisièmement, les loyers des logements anciens se caractérisent aussi par le fait qu'ils ont été fixés en fonction de considérations sociales qui sont intervenues dans les rapports entre locataires et propriétaires et d'interventions politiques (contrôle des loyers qui n'a disparu que depuis peu); ainsi ces loyers reflètent en partie non le prix du marché, mais le prix coûtant.»

Remarques finales

De son propre aveu, le rapport Metron ne se caractérise pas par un certain nombre de conclusions définitives. Mais il contient toute une série de données précieuses et scientifiques qui permettent de se faire une idée des conditions de logement de familles de salariés résidant dans une région fortement habitée du Plateau. Cette enquête, qui est la première à être menée de cette façon en Suisse, permet d'établir un certain nombre de faits et d'interdépendances qui peuvent contribuer à rendre la discussion sur les logements et les loyers plus objective.

Depuis 1960, 45% de renchérissement dans le bâtiment....

...tel est le résultat d'une enquête de l'Office de statistique de la ville de Zurich, relative à l'évolution des prix et salaires entre 1960 et 1965. Néanmoins, le renchérissement a été plus faible ces dernières années qu'au début des années 60. Cela provient du renforcement de la concurrence et des mesures de rationalisation dans la construction. (HSM. «L'Efficient».)