

La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable

Etude réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement OFL

Auteurs: Delbiaggio Katia et Wanzenried Gabrielle

Résumé

La tendance lourde à l'augmentation de la consommation de surface habitable par habitant observée depuis plusieurs années n'a pas pu être enrayerée jusqu'ici. Bien que certains indices montrent qu'elle fléchit çà et là dans les zones urbaines, aucun changement notable ne se profile à l'horizon. Cette hausse constante est la conséquence de l'effet d'éléments structurels tels que l'évolution démographique ou l'augmentation de la prospérité, mais aussi du décalage existant entre le besoin subjectif et la consommation effective de surface habitable. Elle est d'autant plus problématique qu'elle pourrait saper les efforts actuellement déployés pour densifier le milieu bâti.

Objectifs de l'étude

Pour toutes ces raisons, l'étude a examiné à un niveau empirique les facteurs déterminant les besoins subjectifs des ménages suisses en termes de surface habitable. L'analyse a concerné l'ensemble de la Suisse. Par ailleurs, une étude de cas a porté plus précisément sur les quartiers de la ville de Lucerne. Les auteurs ont cherché à identifier les ménages qui estiment disposer de trop de surface habitable. De meilleures connaissances à ce sujet revêtent un intérêt crucial en vue de l'encouragement d'une consommation de surface habitable plus efficiente et, partant, d'une réduction ciblée des surfaces d'habitation. En effet, il sera probablement le plus facile de réaliser des économies sur ce plan avec des ménages prêts à le faire, notamment ceux qui jugent que leur logement est trop grand par rapport à leurs besoins. Par contre, les conclusions relatives aux ménages qui se sentent à l'étroit dans leurs murs ne revêtent qu'un intérêt secondaire dans le rapport, et y sont cités ponctuellement à titre complémentaire.

Sources des données

Les analyses empiriques sont fondées sur deux sources de données principales. L'analyse globale de la situation en Suisse a repris les données fournies en 2014 par 5841 ménages invités à donner leur avis sur la taille de leur logement dans le cadre du Panel suisse de ménages (PSM), une étude de panel qui interroge chaque année, généralement par téléphone, un échantillon représentatif de ménages privés suisses. Par ailleurs, pour l'étude de cas relative à la ville de Lucerne, ces données ont été complétées par d'autres provenant de la statistique 2016 des bâtiments et des logements (StatBL) de l'Office fédéral de la statistique (OFS), qui livrent des informations sur la structure du parc immobilier et de logements ainsi que sur les conditions de logement de la population suisse (OFS, 2016). Toutefois, comme ces statistiques ne comportent pas d'indication sur l'appréciation subjective que font les ménages de leur consommation effective de surface habitable, il a fallu procéder à une estimation dans le cadre de l'étude. Pour ce faire, les auteurs ont repris les données de 2014 concernant en tout et pour tout 41'834 objets d'habitation de la ville de Lucerne.

Analyse théorique

Une première partie théorique, qui reprend l'approche du parcours de vie (*life-course approach*) montre comment les besoins d'un ménage sont définis par la maximisation de l'utilité par rapport au budget disponible compte tenu de trois groupes de variables, à savoir (i) les caractéristiques socioéconomiques du ménage, (ii) les qualités du logement ainsi que (iii) celles de son emplacement. Le ressenti subjectif de la consommation effective de surface habitable, qui se trouve au cœur de la réflexion empirique développée, est donc le produit de restrictions contraignantes (p. ex. de nature financière ou organisationnelle) dans le cadre d'un calcul de maximisation de l'utilité. Par conséquent, la probabilité de devoir se soumettre à des restrictions contraignantes dans le calcul de maxi-

misation de l'utilité et de disposer au final d'une surface habitable perçue comme n'étant pas optimale (parce que subjectivement trop grande ou trop petite) dépend de la manière dont s'expriment les déterminants de la demande de surface habitable.

Méthodologie

Les considérations théoriques servent de fondement aux analyses empiriques réalisées à partir des sources susmentionnées. Les analyses empiriques forment deux parties. La première partie concerne l'ensemble de la Suisse. Des statistiques descriptives des variables considérées sont tirées des données du PSM, puis commentées. Des tests de comparaison de moyennes sont réalisés afin de vérifier s'il existe des écarts significatifs du point de vue statistique entre les ménages disposant subjectivement de trop (ou de trop peu) de surface habitable et le reste de l'échantillon. Toujours dans le cadre de ces analyses descriptives, une analyse de cluster est ensuite effectuée afin de classer et de regrouper les ménages en fonction de caractéristiques choisies. Ce procédé multivarié tient compte explicitement et simultanément de plusieurs facteurs explicatifs des besoins subjectifs en matière de logement. Enfin, un modèle logit permet de procéder à une évaluation prenant en considération la double variable expliquée «logement trop grand»/«logement trop petit» et les trois groupes de variables identifiées sur le plan théorique comme des variables explicatives. La deuxième partie des analyses empiriques a pour objet le potentiel d'économie de la surface habitable en ville de Lucerne. Les analyses ciblent les ménages qui jugent leur logement «trop grand». Les StatBL ne fournissant pas d'indication sur cette évaluation subjective, cette information est déduite en tenant compte des données du PSM au moyen d'une approche fondée sur des probabilités conditionnelles, ce qui permet de calculer pour chaque quartier la part des ménages disposant d'un logement subjectivement «trop grand».

Résultats empiriques

Il ressort des statistiques descriptives que quelque 9,75% des ménages de l'échantillon du PSM jugent trop grand leur logement, et que 7,73% le trouvent trop petit. Rapportés à l'ensemble de la population Suisse, ces chiffres donnent à penser qu'environ 350'000 ménages estiment disposer de trop, et 250'000 autres de trop peu de surface habitable. Les premiers se distinguent en outre des ménages qui jugent que leur logement n'est pas trop grand pour la majorité des caractéristiques considérées. On retrouve le même tableau par symétrie entre les seconds et les ménages qui ne considèrent pas que leur logement est trop petit. Les ménages qui, de leur point de vue subjectif, disposent de trop d'espace, ont également des revenus plus élevés, sont plus âgés, occupent une maison individuelle plutôt qu'un appartement. Ils sont aussi plus fréquemment propriétaires, se logent à meilleur compte et vivent moins souvent dans des zones urbaines que les autres ménages. Toutefois, quant à leur intention de déménager, ils ne se distinguent pas de manière significative des autres ménages, contrairement aux ménages qui se sentent à l'étroit et dont l'intention de déménager est significativement plus élevée.

Le lien entre le besoin subjectif et la consommation objective de surface habitable joue un rôle crucial dans l'optique de l'encouragement d'une consommation rationnelle de la surface habitable, et donc de la réalisation d'économies sur ce plan. Les ménages peuvent être répartis en quatre groupes en fonction de la manière dont ils se situent par rapport à ces deux éléments: (1) les ménages privilégiés, une catégorie qui consomme plus de surface habitable que la moyenne et où les ménages estimant disposer de trop d'espace sont surreprésentés; (2) les insatiables, qui utilisent eux aussi davantage de surface habitable que la moyenne mais comptent une proportion inférieure à la moyenne de ménages jugeant avoir trop de place; (3) les modestes, avec moins de surface à disposition que la moyenne, mais avec une proportion supérieure à la moyenne de ménages estimant disposer de trop d'espace, et, pour finir (4) les frugaux, qui consomment moins de surface que la

moyenne et comptent moins de ménages estimant avoir trop de place. Ce sont les ménages privilégiés qui offrent le plus grand potentiel d'économie, étant donné qu'ils consomment plus d'espace que la moyenne et qu'ils en sont aussi conscients. Les modestes offrent également un certain potentiel d'optimisation, mais celui-ci est moindre puisqu'ils consomment déjà moins de surface habitable que la moyenne des ménages. Lorsque l'on tient compte du facteur géographique (grandes régions, cantons, types de communes et quartiers de la ville de Lucerne) dans ce système de quadrants, il apparaît clairement que le potentiel d'économie varie considérablement. Dès lors, des mesures ciblées au niveau local sont indispensables pour exploiter pleinement le potentiel d'économie.

Sur la base des 20 variables retenues, les ménages de l'échantillon ont été classés dans sept groupes qui se distinguent par des caractéristiques observables. Deux groupes s'avèrent particulièrement intéressants dans le cadre de la problématique envisagée: le groupe 3 et le groupe 7. Le groupe 3 (jeunes locataires ne disposant pas de suffisamment de surface habitable) comprend presque 90% des ménages qui estiment être à l'étroit dans leur logement. Par rapport à l'ensemble de l'échantillon, il est plus probable d'y retrouver des familles, des ménages ayant l'intention de déménager et des ménages en zone urbaine. En outre, ces ménages payent en moyenne un loyer plus élevé par chambre et, pour eux, les charges représentées par le logement représentent une part plus importante que pour la moyenne des ménages. Quant au groupe 7 (propriétaires âgés disposant de trop de surface habitable), il englobe près de 93% des ménages qui estiment que leur logement est trop grand. Les couples sans enfant et les ménages individuels, les ménages suisses, ceux qui ont vécu la mort d'un proche, qui travaillent à domicile, qui vivent dans une maison individuelle et sont propriétaires de leur logement y sont surreprésentés. En outre, ils disposent d'un revenu plus élevé et sont plus âgés que l'ensemble de l'échantillon. Enfin, ils résident depuis plus longtemps dans leur commune et ont davantage de pièces à disposition.

Les estimations effectuées avec le modèle logit, qui explique l'estimation subjective de la taille du logement compte tenu simultanément de tous les éléments déterminants, permettent d'affiner les résultats des analyses précédentes. Constat intéressant, le montant du revenu équivalent, toutes choses étant égales par ailleurs, n'a guère d'incidence sur la probabilité qu'un ménage juge trop grand son logement, contrairement à l'âge, qui constitue un facteur d'influence crucial: par rapport à un ménage de personnes de moins de 50 ans, il est par exemple près de 4,5 fois plus probable qu'un ménage de personnes de plus de 80 ans estime son logement trop grand. La composition du ménage joue également un rôle important: la probabilité qu'une famille ou un couple sans enfants estime avoir trop de place est presque moitié moins grande par rapport à un ménage individuel. La nationalité a également un impact significatif sur l'estimation subjective de la taille du logement puisque par rapport à un ménage étranger, la probabilité qu'un ménage suisse considère son logement trop grand est de presque 1,5 fois plus grande. Parmi les autres différences significatives influant sur la probabilité d'estimer occuper un logement trop grand, il convient de mentionner le fait d'avoir perdu un proche (probabilité multipliée par 1,3), de vivre dans une maison individuelle plutôt que dans un appartement (2,3) ou encore d'être propriétaire (1,6). Enfin, des différences régionales ont été constatées: la probabilité de trouver son logement trop grand est plus faible en Suisse orientale et plus élevée au Tessin. Les résultats présentent une image inversée du point de vue qualitatif lorsque l'on a affaire à des ménages qui se sentent à l'étroit chez eux.

Étude de cas portant sur la ville de Lucerne

L'étude de cas concernant la ville de Lucerne intègre également les chiffres de la StatBL. Elle montre qu'un nombre restreint de variables permet déjà de faire des pronostics relativement fiables quant à l'appréciation subjective de la taille du logement. Les extrapolations réalisées donnent à penser que seulement 6,06% des ménages jugent leur logement trop grand, ce qui est inférieur à la

moyenne suisse, à 9,75%. De plus, la situation n'est pas la même selon les quartiers. Ceux où les ménages estimant avoir trop de surface habitable sont surreprésentés se situent dans les arrondissements «linke Seeseite» et «rechte Seeseite». Ce sont des arrondissements qui se sont fortement développés dans les années 1950 et 1960, entre autres avec l'arrivée de nombreuses jeunes familles, et où vit aujourd'hui une population relativement âgée et aisée. Si l'on tient compte, en plus, de la consommation objective de surface habitable, les quartiers de la ville peuvent eux aussi être répartis dans les quatre groupes (1) «privilégiés», (2) «insatiables», (3) «modestes» et (4) de «frugaux». Il apparaît à l'analyse que plusieurs d'entre eux appartiennent à la première de ces catégories, ce qui démontre un potentiel d'économie particulièrement conséquent.

Conclusions et perspectives

La présente étude visait à quantifier pour l'ensemble de la Suisse ainsi que pour la ville de Lucerne la part de ménages qui, de leur point de vue subjectif, ont trop de surface habitable à disposition. Cette part se situe à près de 10%, ce qui représente un potentiel considérable d'économie. En outre, elle a permis d'identifier les facteurs qui influencent sur la probabilité qu'un ménage occupe un logement trop grand. À cet égard, il apparaît que l'impact d'instruments d'ordre financier serait des plus restreints, étant donné que le revenu n'a guère d'influence sur le besoin ressenti de surface habitable. Les causes du décalage entre le besoin et la consommation de surface habitable s'expliquent en effet par d'autres facteurs tels que l'âge, la composition du ménage ou la forme de propriété. Pour améliorer la distribution de la surface habitable, il conviendrait par conséquent de commencer par creuser les raisons qui font que, par rapport à d'autres catégories de la population, les personnes âgées, les ménages individuels ou encore les propriétaires sont plus enclins à juger qu'ils disposent de trop d'espace habitable. Dans un deuxième temps, il faudrait déterminer quelles villes et quels quartiers recèlent un potentiel d'économie, et à combien ce dernier s'élève. Ce n'est qu'ensuite que des mesures ciblées sur le plan local pourraient encourager de manière efficace une meilleure adéquation entre consommation et besoin de surface habitable. L'étude met par exemple en évidence le potentiel important offert par le groupe des ménages de personnes âgées et certains quartiers de la ville de Lucerne. Il pourrait être envisagé de créer un service local pour soutenir les ménages de personnes âgées dans la recherche d'un nouveau logement ou une plateforme favorisant l'échange de logements. De même, l'adaptation du parc de logement local à l'évolution démographique paraît être une piste particulièrement prometteuse. Il ne s'agirait pas seulement d'étendre l'offre de logements pour les seniors, un sujet qui est déjà aujourd'hui au centre de l'attention, mais aussi de cerner les attentes du nombre croissant de ménages individuels et de deux personnes. Une meilleure configuration des logements en fonction de leurs besoins contribuerait en effet à mieux exploiter les ressources limitées en termes de surface habitable.