

Rapports de travail sur le logement n° 13

Rapport de base
des
Perspectives régionalisées
du
besoin de logements d'ici 1995

Office fédéral du logement, Berne 1987

Dans cette série sont publiés, sur mandat de la Commission de recherche pour le logement, des textes que leur caractère spécialisé destine en premier lieu aux milieux professionnels.

Auteurs:

Christian Gabathuler, dipl.Arch.ETH, Raumplaner ETH/NDS
Daniel Hornung, Dr.rer.pol.

Mandataires:

Daniel Hornung, Dr.rer.pol.	Wüest & Gabathuler
Bureau d'études économiques régionales Mâyweg 4, 3007 Berne	Raumplanung und Rauminformation Limmatquai 1, 8001 Zürich

Collaborateurs:

Ruth Bertram	Dorothee Bachmann, Ing.grad.Stadtplanerin
Christoph Erismann	Dominique Schraft, dipl. Geographin
Magdalena Neuenschwander	Hannes Wüest, dipl.Kult.Ing.ETH, Raumplaner ETH/NDS

Groupe de travail ayant suivi l'exécution:

M. P.Gurtner, sous-directeur de l'Office fédéral du logement, Berne
Mme K.Pfister-Binz, Office fédéral du logement, Berne
M. J.Hübschle Dipl.Kaufm., Wohnstadt, Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Bâle
M. M.Arend, Planungsbüro Güller und Arend, Zürich

Les auteurs remercient les membres du groupe de travail pour leur collaboration efficace ainsi que les personnes suivantes pour la réalisation de plusieurs exploitations spéciales des recensements du logement de 1970 et 1980 et les nombreux renseignements qu'elles leur ont donnés: C. Grandjean, H. Geisselhardt, H. Kleiner, H. Werder et H.-U. Zaugg de l'Office fédéral de la statistique; M.R. Trepp et R. Meier de l'Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail; J. Zwick de l'Office fédéral de la justice.

Les auteurs remercient aussi l'Institut pour l'aménagement national, régional et local de l'EPFZ de les avoir autorisés à utiliser leur modèle de bilan.

Les travaux pour ce mandat ont été terminés en décembre 1986.

Editeur: Office fédéral du logement, 3000 Berne 15, case postale 38

Distribution: Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

No de commande: 725.513 f

© by Chancellerie de la Confédération Suisse, Berne 1987

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'approbation de la Chancellerie de la Confédération Suisse.

AVANT-PROPOS

Après une interruption d'environ 10 ans, la Commission de recherche pour le logement et l'Office fédéral du logement réapparaissent avec la publication de la présente étude sur le besoin futur de logements. Ils ont fixé leur objectif à l'année 1995 qui est considérée depuis longtemps déjà comme le tournant possible de la demande de logements en raison des changements démographiques importants.

En fait, les résultats présentés ici révèlent qu'une forte réduction de la production de logements sera nécessaire au cours de ces prochaines années. La baisse que connaîtra ce secteur sera différente selon la variante d'évolution envisagée et selon les régions. La tendance générale à la baisse ne peut toutefois pas être ignorée. A cela s'ajoute le fait que la construction future de logements repose, dans toutes les variantes, pour une part importante, sur le besoin de résidences secondaires qui, en raison d'oppositions croissantes, ne fait pas partie des piliers stables de la demande.

Pour l'industrie du bâtiment et du logement, le niveau en partie élevé du besoin minimum pronostiqué comporte indubitablement des conséquences majeures, tout au moins quant à la production de logements neufs. C'est pourquoi la Commission de recherche pour le logement et l'Office fédéral du logement ont soumis les résultats à divers organismes qui s'occupent des problèmes du marché du logement, tels la Commission fédérale pour la construction de logements ou le Forum de la construction. Les résultats de ces consultations seront incorporés dans une version abrégée de la présente étude, qui formera le volume 36 du Bulletin du logement. Même condensés, ces résultats sont de nature à intéresser le lecteur du présent rapport de travail, censé fournir une base de discussion.

On apprécie généralement le fait que la nouvelle étude, dans sa prévision des besoins, ouvre des voies nouvelles quant à la régionalisation, au choix de la méthode et à l'affinement des segments du marché. On reconnaît la consistance du pronostic et le souci scientifique, dans sa variante 1, de déduire un besoin minimum absolu, la question étant de savoir combien il faut prévoir de logements, si pour l'essentiel seuls les facteurs démographiques et spécifiques aux ménages jouent encore un rôle, et que tous les logements vacants soient aussi affectés à la couverture de la demande.

Cette variante offre ainsi une vue frappante du besoin minimum auquel s'attendre sur un marché saturé, où les réserves seraient intégralement exploitées. A en juger superficiellement, le chiffre inférieur de 7000 logements supplémentaires par année peut cependant être source de malentendus dans la mesure où, d'un point de vue réaliste, il va de soi qu'il faut tenir compte également d'un taux de vacance nécessaire au fonctionnement du marché. Tout bien considéré, et même si l'on admet la stagnation de la demande envisagée dans la variante 1, la limite supérieure s'établira autour de 17000 logements à produire.

La variante 2, à partir d'une plus forte pondération des effets du revenu, prévoit un besoin annuel de logements neufs de 37000 à 41000 unités. Mais il se pourrait que, dans l'échelle du pronostic, ces chiffres extrêmes soient dus surtout à la prise en compte de la part élevée des résidences secondaires, et se situent donc au-delà de l'évolution effective. Les consultations ont cependant montré que l'on s'attend, pour les prochaines années, à un besoin productionnel correspondant plutôt aux valeurs de la variante 2, si l'on admet un taux croissant de vacance. Jugement qui se fonde sur une évolution favorable de l'économie, depuis que le travail du pronostic a été entrepris; sur la reprise récente des efforts tendant à mettre à profit les fonds de prévoyance pour l'accession à la propriété de logements; sur l'importance croissante de la réflexion touchant la qualité du logement à l'échelle d'espaces réduits; enfin sur la modification des flux migratoires et la plus forte demande de nouvelles formes d'habitat.

Même si l'on retient la tendance de la variante optimiste du pronostic, le principe d'une forte réduction, à moyen terme, du besoin de production n'est pas mis en question. Aussi la présente étude ne comporte-t-elle pas la quantification exacte de grandeurs immuables; son but est plutôt de mettre l'accent sur les variations radicales qui se produisent et d'inciter les investisseurs à la prudence. Il faut également nettement souligner que les analyses orientées avant tout sur la demande ne présentent qu'un aspect des choses. Comme nous l'avons indiqué brièvement, la satisfaction croissante de la demande de logements et le fait que les conditions-cadres sont de toute manière de plus en plus difficiles ont pour effet d'accroître l'importance des aspects qualitatifs, et celle du camp de l'offre. En d'autres termes, les résultats de cette étude doivent servir de base à une réflexion ultérieure et à des analyses de marché portant sur des espaces limités, ce qui suppose la connaissance approfondie des conditions locales, p.ex. quant à la capacité de production, à l'offre de terrains à bâtir, aux nuisances, à la qualité de l'environnement et au bâti. C'est pourquoi des "Directives" complémentaires à ce volume seront publiées en temps utile afin de donner aux organisations locales des indications et recommandations sur la façon d'interpréter les résultats quantitatifs des prévisions et de les compléter à l'aide de critères qualitatifs.

La façon dont se fera le redimensionnement prévisible sera dictée par le futur volume de construction, et compte tenu des différences dans le développement régional, ce volume pourrait être un peu plus proche de la variante haute. Mais il y aura parallèlement, sans aucun doute, un accroissement des rénovations. A cet égard, diverses études font état d'un grand retard à combler. Les expériences de l'étranger montrent que dès à présent la production du secteur du logement consiste pour moitié en travaux de rénovation. On voit ainsi que des perspectives plus sombres dans le domaine de la construction neuve sont loin de signifier que l'industrie tout entière de la construction doive être touchée dans la même mesure, pour autant que l'on prenne conscience de l'évolution qui se dessine et que l'on opère à temps les reconversions voulues.

Nous espérons que la présente étude favorisera le dialogue sur l'ampleur, la situation et la structure de la production de logements nécessaire dans le futur et qu'elle permettra de poser les jalons requis pour une action efficace dans ce domaine.

Table des matières

1. INTRODUCTION	1
------------------------	----------

1ère PARTIE : METHODE ET HYPOTHESES

2. METHODE	7
2.1 GENERALITES	7
2.2 LOGEMENTS OCCUPES	9
2.2.1 Demande	12
2.2.2 Offre	14
2.2.3 Comparaison entre l'offre et le parc des logements	18
2.3 RESIDENCES SECONDAIRES	19
2.3.1 Demande de résidences secondaires pour l'ensemble de la Suisse	19
2.3.2 Régionalisation de la demande de résidences secondaires	21
2.4 LOGEMENTS VACANTS	22
2.5 INTERDEPENDANCES ENTRE LES LOGEMENTS OCCUPES, LES RESIDENCES SECONDAIRES ET LES LOGEMENTS VACANTS	24
3. HYPOTHESES GENERALES SUR L'EVOLUTION FUTURE	29
3.1 HYPOTHESES EXOGENES: EVOLUTION DE L'ECONOMIE ET DE LA POPULATION	29
3.1.1 Stabilité du système	29
3.1.2 Evolution des prix des logements	29
3.1.3 Evolution de l'offre	30
3.1.4 Evolution de l'économie	30
3.1.5 Evolution de la population	31
3.2 HYPOTHESES ENDOGENES: EVOLUTION DES FACTEURS INFLUENCANT DIRECTEMENT LA DEMANDE DE LOGEMENTS	32
3.2.1 Variante 1	32
3.2.2 Variante 2	37
3.2.3 Choix de combinaisons de variantes concernant les prévisions des logements occupés et des résidences secondaires	39

2ème PARTIE: RESULTATS

4. RESULTATS	43
4.1 RESUME DES RESULTATS	43
4.2 EXPLICATION ET INTERPRETATION	48
4.2.1 Nombre minimum de logements à construire	48
4.2.2 Adaptions de l'offre et de la demande	50
4.2.3 Nombre maximum de logements à construire	52
4.3 APERCU REGIONAL	53
4.3.1 Nombre annuel minimum de logements à construire	53
4.3.2 Réserve de travail pour l'industrie du bâtiment	55
4.4 CONCLUSIONS	57
ANNEXES	61
Tableau n° 1: Population résidante entre 1970 et 1995 par région	62
Tableau n° 2: Composantes de l'évolution de la population par région entre 1970 et 1995	63
Tableau n° 3: Résidences secondaires dans les différentes régions entre 1970 et 1995	64
Tableau n° 4: Taux des chefs de ménage en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse	65
Tableau n° 5: Taux des propriétaires en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse	65
Tableau n° 6: Taux d'occupation en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse	66
Tableau n° 7: Chefs de logements selon l'âge et la taille du logement pour l'ensemble de la Suisse	67
Tableau n° 8: Démolitions et transformations 1975-84 pour l'ensemble de la Suisse	68
Tableau n° 9: Comparaisons entre la demande et le parc des logements dans les 23 régions et les 2 zones restantes	69
Tableau n° 10: Définition des principaux termes et données	94
BIBLIOGRAPHIE	97

1. Introduction

Le présent rapport contient les résultats de l'étude "Prévisions régionalisées du besoin de logements d'ici 1995" commandée par la Commission de recherche pour le logement et par l'Office fédéral du logement. Le but de cette étude était d'établir pour l'ensemble de la Suisse des prévisions sur la demande et le parc de logements pour lesquelles les estimations ont été réalisées d'après une méthode uniforme et pour lesquelles les 25 zones examinées ont eu pour base des hypothèses identiques. Le résultat d'ensemble provient de l'addition des résultats régionaux. L'avantage de cette méthode est que les effets de solde qui résultent notamment des migrations internes entre les différentes régions ne tombent pas dans l'oubli. Ce procédé permet en outre de faire clairement ressortir les déséquilibres qui existent entre les différentes zones.

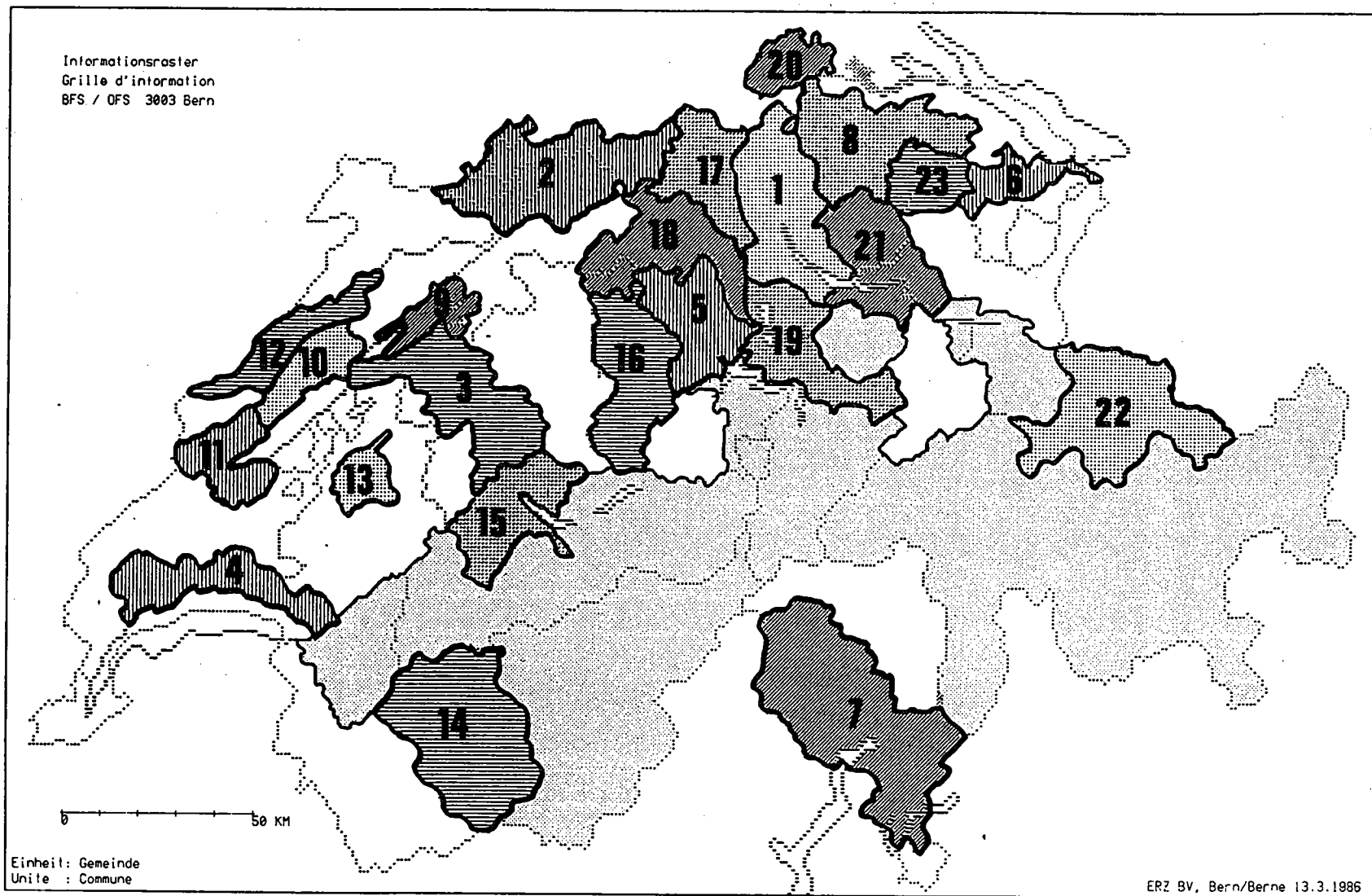
Pour les besoins du présent rapport, la Suisse n'a pas été divisée en cantons, car leurs frontières ne correspondent guère à celles des régions de marché du logement. Il est apparu plus approprié de choisir une division en "régions MS" (régions "mobilité spatiale")¹. Ces régions comprennent des zones caractérisées par une grande homogénéité de données socio-économiques, par des mouvements migratoires relativement faibles et par un taux interrégional important de navetteurs; les faits sont généralement plus parlants lorsqu'il s'agit de marchés du logement sur une petite échelle que des cantons. Le fait de reprendre la division telle quelle, en régions MS, nous conduirait à examiner plus de 100 zones, ce qui dépasse le cadre de cette étude aussi bien du point de vue du temps nécessaire que du budget disponible. C'est la raison pour laquelle, d'entente avec notre client, nous avons notamment regroupé, en ce qui concerne les villes de grande et de moyenne importance, 2 régions MS, ou plus, en unités plus étendues. Malgré ce regroupement, cette méthode fait ressortir les faits de manière tout à fait satisfaisante sur le marché du logement.

Il nous a par contre été plus difficile de regrouper les régions MS pour les zones rurales. Nous avons renoncé à la régionalisation sur une petite échelle et avons simplement fait une distinction entre les zones touristiques et les zones restantes. La carte n^o 1 présente donc 23 régions et 2 zones restantes, l'une comprend entre autres la région de Genève. Par rapport aux prévisions du besoin de logement réalisées récemment par l'administration universitaire et cantonale, nous avons renoncé dans cette étude à traiter cette région séparément. Contrairement aux résultats des 23 régions examinées, les résultats des 2 zones restantes sont empreintes d'un certain manque de précision dû aux effets de solde résultant des migrations, mentionnés ci-dessus.



Si l'on examine en détail les 23 régions, on peut objecter qu'elles comprennent parfois des zones trop importantes ou qu'elles attribuent à des marchés différents des communes entre lesquelles il existe des interdépendances économiques et socio-culturelles. De tels cas peuvent se présenter mais ne sont pas fréquents. En outre, certaines communes limitrophes ne sont pas exclusivement rattachées aux

¹ Cf. M. Schuler/R. Nef, 1983.

Carte 1 : Délimitation des régions pour les prévisions du besoin de logements



Légende de la carte n°1:

N°	Région
1	Zurich
2	Bâle
3	Berne
4	Lausanne
5	Lucerne
6	St. Gall
7	Lugano-Bellinzona
8	Winterthour
9	Bienne- Granges
10	Neuchâtel
11	Yverdon
12	La Chaux-de-Fonds
13	Fribourg
14	Sion - Sierre
15	Thoune
16	Willisau - Entlebuch
17	Baden - Brugg
18	Aarau - Zofingen
19	Zoug - Suisse centrale
20	Schaffhouse
21	Rapperswil
22	Coire
23	Wil
(24)	 Reste de la Suisse zones touristiques
(25)	 Reste de la Suisse Plateau/Jura

zones voisines, mais plutôt au centre ainsi qu'à d'autres communes de leur région. Une régionalisation autre que celle que nous avons choisie serait possible dans certains cas, mais elle nous conduirait à créer de nouvelles frontières et zones limitrophes "problématiques". Il serait également difficile de trouver une solution adéquate qui prendrait en considération les concepts de régionalisation existants (régions MS qui se fondent pour leur part sur les frontières établies par les associations régionales d'aménagement, les districts et les cantons) dans les mêmes proportions que dans le cas présent.

Au cours de l'élaboration de ce rapport, nous avons, pour 5 des 23 zones, discuté des premiers résultats provisoires avec des représentants d'associations régionales, d'offices d'aménagement du territoire ainsi qu'avec des investisseurs et des promoteurs des régions concernées. Il est d'une part ressorti de ces discussions que le concept de régionalisation choisi était compréhensible et judicieux; d'autre part, nous avons constaté que les hypothèses établies pour nos estimations ont été considérées comme réalistes par la majorité des participants aux discussions.

Ce rapport est divisé en deux parties plus les annexes. La première partie présente la méthode utilisée et les hypothèses choisies. Celles-ci sont à la base des estimations réalisées pour l'ensemble des 25 zones suisses. La **deuxième partie** comprend l'ensemble des résultats additionnés pour la Suisse et un résumé des résultats des 25 zones. Vous trouverez en **annexe** des informations détaillées concernant les résultats régionaux et nationaux sous forme de tableaux ainsi que la définition des termes les plus importants utilisés dans ce rapport.

Pour des raisons de clarté, la présente étude ne contient pas, comme nous l'avons déjà mentionné, tous les détails des résultats de l'ensemble des 25 zones. Ceux-ci ont été réunis dans des **volumes séparés** et remis aux instituts ou organisations appropriées dans les zones concernées afin d'y être distribués. Les lecteurs intéressés peuvent se renseigner auprès de l'Office fédéral du logement qui leur indiquera les dépositaires de ces rapports régionaux.

Le lecteur pressé trouvera un résumé des principaux résultats au début du chapitre 4, pages 43 à 47

1ère partie:

Méthode et hypothèses

2. Méthode

2.1 Généralités

La méthode utilisée ici pour les prévisions de la demande et du parc des logements se fonde sur ce que l'on appelle l'évaluation des composantes. Comme l'exprime ce terme, le marché du logement est divisé en plusieurs domaines, appelés composantes. Celles-ci sont estimées séparément puis additionnées pour obtenir le résultat final. Le schéma n° 1 montre la distinction entre les composantes

- logements occupés (de façon permanente)
- résidences secondaires (logements occupés temporairement) et
- logements vacants¹

De nombreuses études commandées aussi bien par la Commission fédérale de recherche pour le logement (CRL) que par des tiers ont été réalisées ces dernières années sur le thème des prévisions du besoin de logements.² Le présent rapport tient compte des résultats de ces études, ce qui, par rapport aux anciennes prévisions du marché du logement commandées par la CRL, a notamment entraîné les nouveautés suivantes:

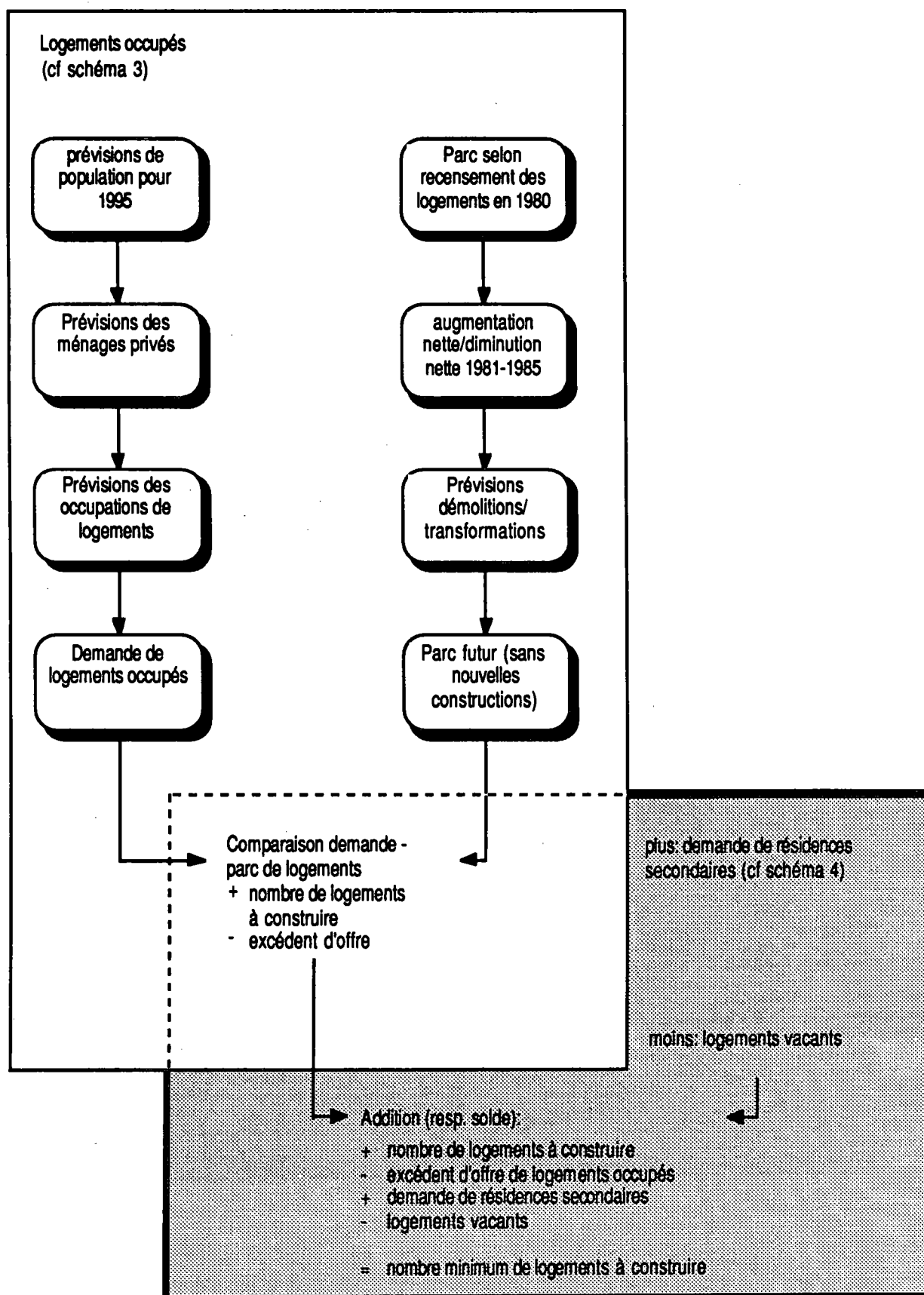
- Les calculs sont faits pour les **différentes régions** et non plus pour toutes la Suisse ou par canton. La demande nationale de logements résulte de l'addition des résultats obtenus pour chaque région.
- La variation numérique des **habitants, des ménages et des logements** est estimée en tenant compte des interdépendances.
- Pour les logements occupés, on fait une distinction entre le **statut d'occupation** (propriété/location) et le **nombre de pièces habitables** (1, 2, ..., 5 et plus), ce qui conduit à des résultats différenciés concernant la demande de logements occupés et la découverte de déséquilibres possibles pour le futur.
- Les **interdépendances** entre les différents segments du marché du logement et les **processus possibles d'adaptation** sont établis en détail et commentés verbalement.
- Les résultats d'enquêtes empiriques concernant les causes des vacances et **démolitions** ont été utilisés.

Quelques uns des points mentionnés ci-dessus sont traités en détail dans le présent rapport. En ce qui concerne les détails des différentes études, il faut se référer à la littérature spécialisée citée en annexe.

¹ Les mêmes concepts sont utilisés que pour le recensement fédéral des logements. Cf Office fédéral de la statistique, 1984, p. 12.

² Cf M. Arend/W. Schlegel, 1984; Ch. Gabathuler, 1985; M. H. Höfliger, 1982; D. Hornung e.a., 1986; J. Hübschle e.a., 1984.

Schéma 1: Méthode des prévisions du besoin des logements

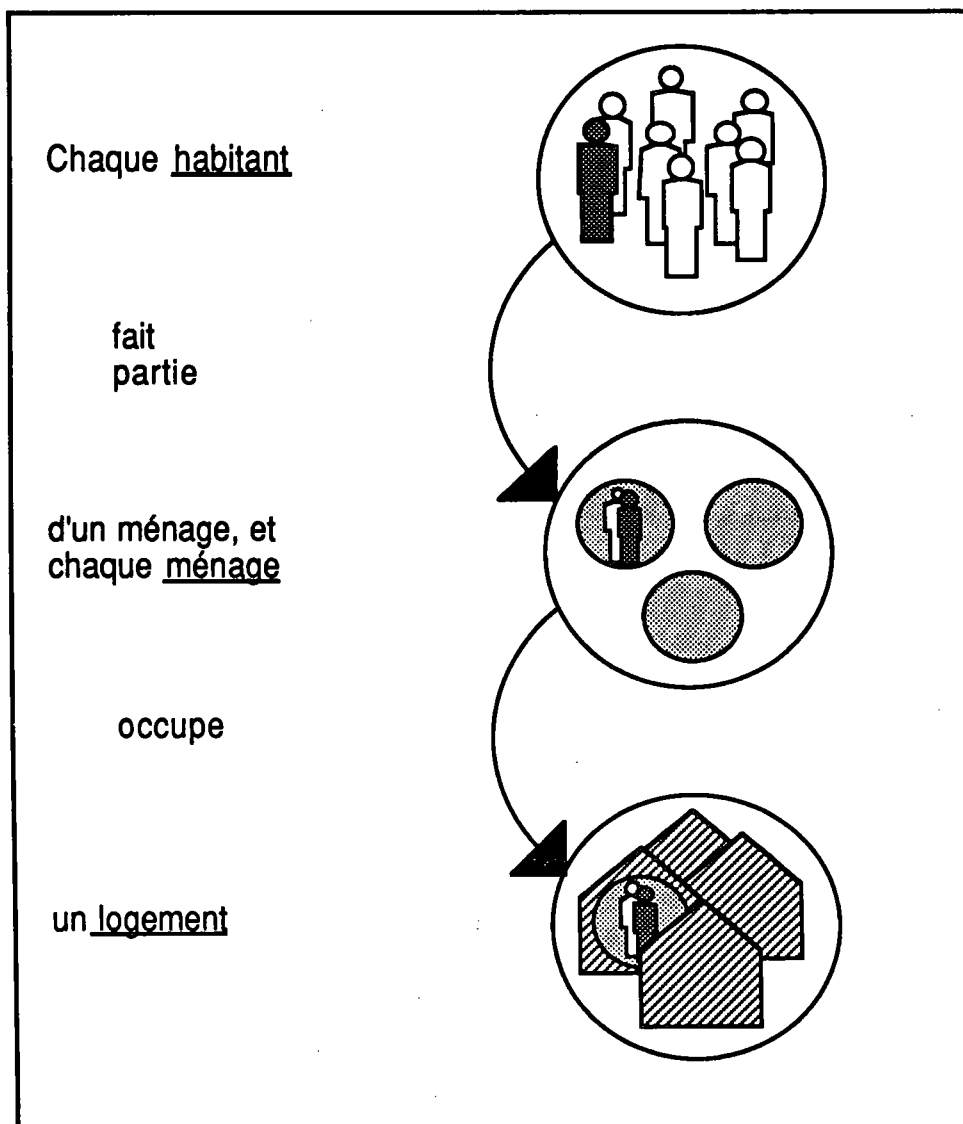


2.2 Logements occupés

Pour les logements occupés, un modèle de prévisions existant est utilisé, après avoir subi quelques modifications dans le but qui nous intéresse¹. Ce modèle est fondé sur trois tailles d'unités principales et leurs interdépendances, à savoir

- habitants
- ménages
- logements

Schéma 2: Concept de base



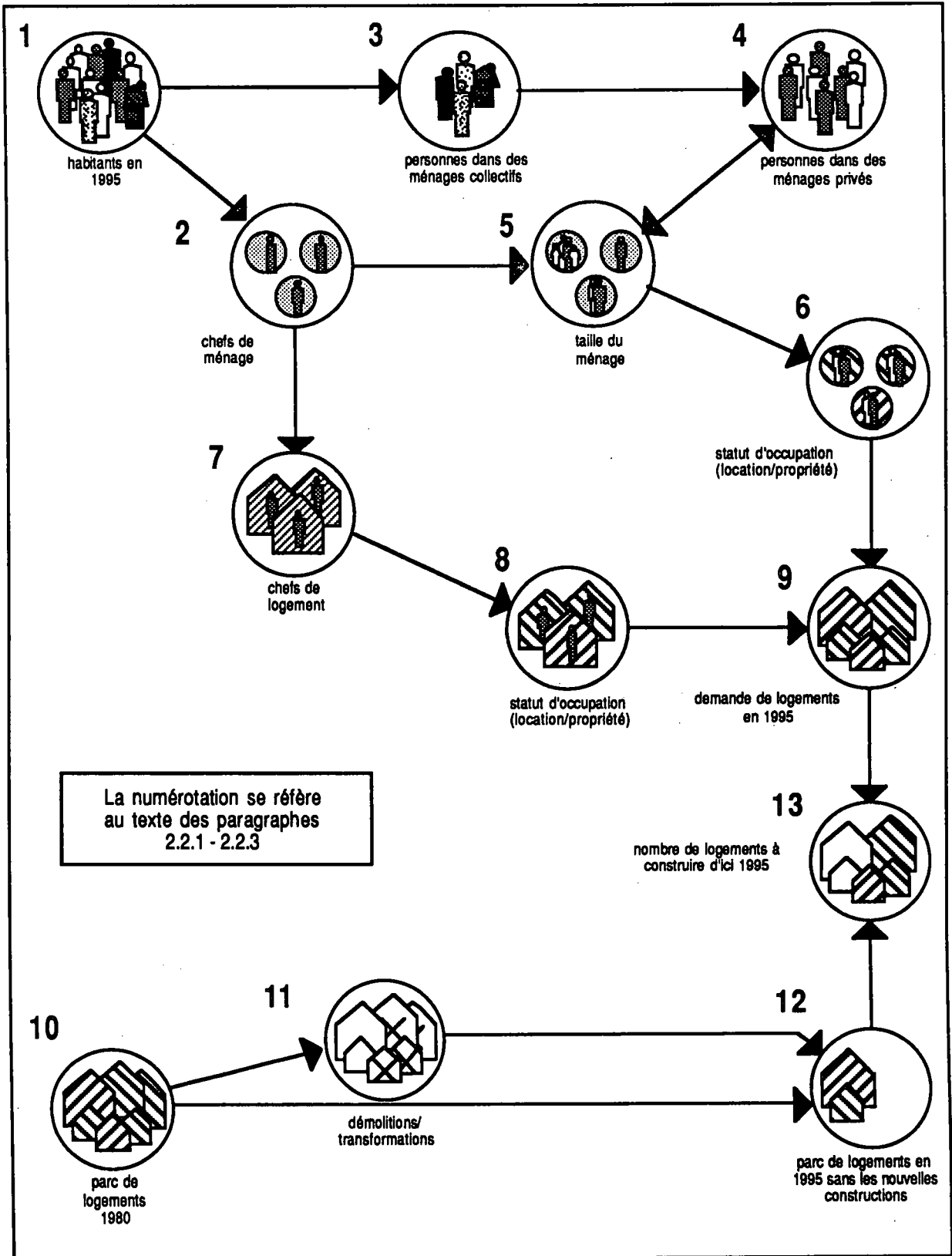
¹ Cf Ch. Gabathuler, 1985.

Les habitants, les ménages et les logements sont pronostiqués de façon consistante, c'est-à-dire sans contradiction du point de vue logique. Aussi évidente cette condition puisse-t-elle paraître, elle est si difficile à remplir pour les problèmes plus complexes qu'il n'est pas facile d'avoir une vue d'ensemble sur les différentes interdépendances, de reconnaître et d'éviter les contradictions. Le modèle utilisé ici - mis au point sur la base du modèle de bilan de l'IANRL¹ - remplit cette tâche pour des problèmes également plus complexes; un contrôle courant de compatibilité assure des résultats de prévisions consistants. En outre, les différentes hypothèses sont indiquées avec une certaine fourchette: le modèle entreprend également une transformation correcte du point de vue statistique de ces informations "imprécises".

L'estimation détaillée est exposée dans le schéma n° 3. Les différentes étapes sont expliquées en détail dans les chapitres suivants (2.2.1 - 2.2.3: Demande, offre, comparaison entre la demande et le parc des logements); le chapitre 3.2 décrit les hypothèses respectives de développement.

¹ Cf B. Schmid, 1979.

Schéma 3: Schéma du modèle de prévisions pour les logements occupés



2.2.1 Demande

Le point de départ est la population de 1995 divisée en classes d'âge de 5 ans et selon le sexe (1).¹ Les données appropriées ont été reprises de prévisions du St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung (SGZZ) réalisées en 1986 à la demande de divers Offices fédéraux.² Les ménages sont pronostiqués au moyen de ce que l'on appelle les taux de chefs de ménage (TCM). Les TCM (2) désignent les personnes dirigeant un ménage privé en pourcentage de la population résidente. Ces parts resp. valeurs en pourcentage sont différenciées selon le sexe et la classe d'âge (les classes d'âge inférieures à celles des 15-19 ans n'ont bien entendu pas de chef de ménage. C'est la raison pour laquelle ces classes d'âge ne sont généralement pas mentionnées dans les tableaux et graphiques du présent rapport). Etant donné que la structure des ménages est en outre importante pour la demande de logements, nous déterminerons également dans une prochaine étape leur répartition selon la taille (5). On obtient ainsi une matrice telle que celle reproduite par exemple dans le tableau 1.

Tab. 1: Matrice avec les taux des chefs de ménage et la répartition par taille des ménages (exemple)

classe d'âge	total pour la Suisse						TCM total
	parts horizontales des tailles de ménages selon la classe d'âge ménages privés (MP) à						
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6+ pers.	
15-19	0,7295	0,1988	0,0512	0,0124	0,0061	0,0020	0,0188
20-24	0,4367	0,3945	0,1278	0,0318	0,0064	0,0028	0,3091
25-29	0,2294	0,3631	0,2238	0,1484	0,0274	0,0080	0,6909
30-34	0,1306	0,2074	0,2197	0,3292	0,0871	0,0259	0,8501
35-39	0,1006	0,1393	0,1719	0,3919	0,1415	0,0549	0,8971
40-44	0,0886	0,1222	0,1678	0,3642	0,1740	0,0833	0,9102
45-49	0,0814	0,1640	0,2114	0,3000	0,1548	0,0883	0,9186
50-54	0,0806	0,2736	0,2575	0,2199	0,1025	0,0658	0,9276
55-59	0,0821	0,4253	0,2535	0,1415	0,0583	0,0392	0,9329
60-64	0,0902	0,5640	0,2086	0,0841	0,0316	0,0215	0,9292
65-69	0,1070	0,6651	0,1544	0,0467	0,0158	0,0109	0,9195
70-74	0,1365	0,7057	0,1147	0,0285	0,0086	0,0061	0,8976
75-79	0,1849	0,6915	0,0940	0,0198	0,0059	0,0039	0,8609
80-84	0,2554	0,6410	0,0804	0,0162	0,0041	0,0029	0,7870
85-89	0,3230	0,5788	0,0785	0,0142	0,0033	0,0022	0,6823
90+	0,3912	0,5139	0,0773	0,0128	0,0044	0,0004	0,5508
Total	0,1337	0,3369	0,1923	0,2143	0,0825	0,0402	0,7275

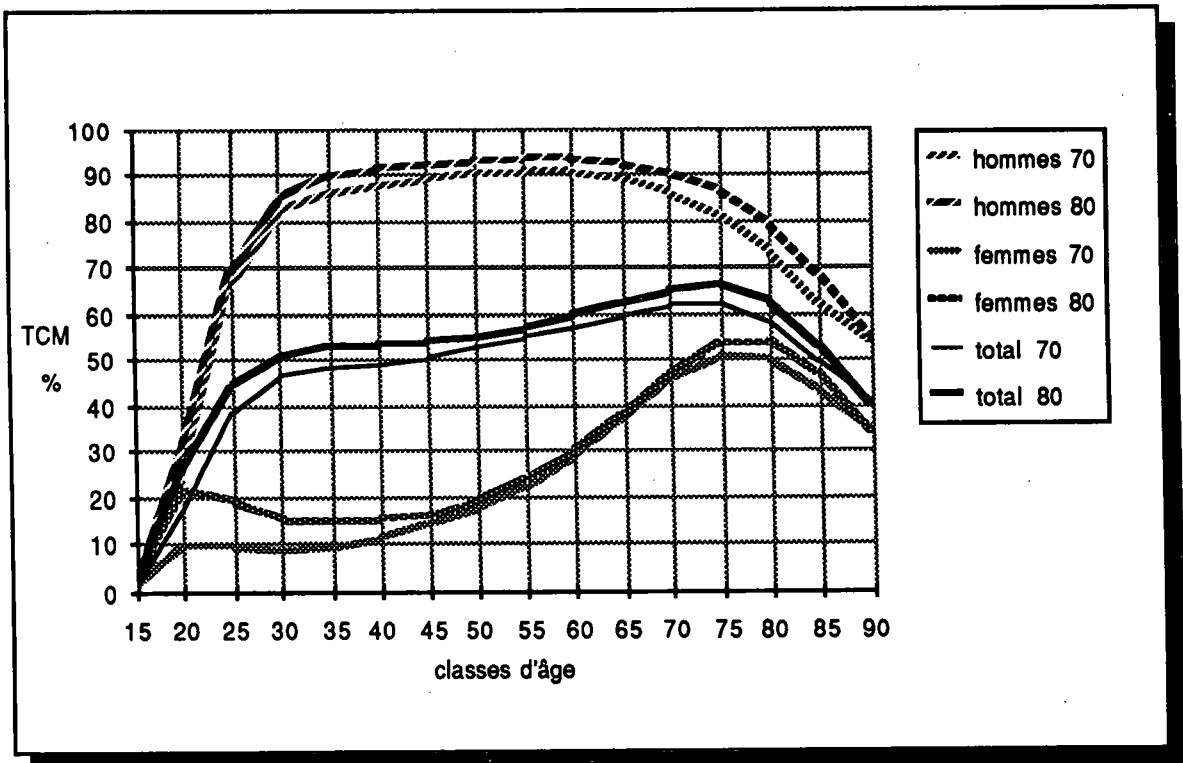
Source: Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Les chiffres entre parenthèses se rapportent au schéma n° 3.

² Cf St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, 1986a.

Les TCM et la structure des tailles varient avec le temps. On constate par exemple que les TCM des deux sexes et de pratiquement toutes les classes d'âge ont augmenté dans presque toutes les régions entre 1970 et 1980 (cf graphique 1). Parallèlement, les parts relatives des petits ménages ont augmenté, celles des grands ménages par contre ont diminué. Il faut également s'attendre à des variations de ces structures d'ici 1995; le chapitre 3 décrit l'ampleur de ces variations (3.2.1, 3.2.2). Après le calcul des ménages, on procède à un rattachement, par l'intermédiaire du nombre de personnes dans les ménages privés et dans les ménages collectifs, aux habitants pour ne pas obtenir de résultats inconsistants (3/4).

Graph. 1: Taux des chefs de ménage en Suisse, selon l'âge et le sexe en 1970 et 1980



Dans une prochaine étape, les 6 tailles des ménages sont classées en ménages locataires et en ménages propriétaires, ce qui est effectué par la détermination des parts de propriétaires selon la taille du ménage (6).

La demande de logements est enfin calculée en attribuant les ménages aux logements (9). Le tableau 6 de l'annexe est un exemple de matrice de taux d'occupation des logements de ce genre.

La même demande de logement est encore déterminée d'une autre façon: selon la définition utilisée ici, les chefs de ménage sont en même temps détenteurs d'un logement; ils peuvent par conséquent aussi être qualifiés de **chefs de logement** (7). Les chefs de logement sont d'abord classés selon leur statut, c'est-à-dire qu'ils sont répartis en chefs de ménage propriétaire et chefs de ménage locataire, à l'intérieur de chaque classe d'âge (8). Grâce à une matrice, on peut déterminer la demande en fonction des 10 catégories de logements (9, voir par exem-

ple le tableau 7 de l'annexe). La comparaison avec la demande de logements calculée selon la taille des ménages laisse libre cours aux éventuelles contradictions qui pourraient se produire concernant les hypothèses. Il s'agit maintenant d'analyser et de corriger ces contradictions.

2.2.2 Offre

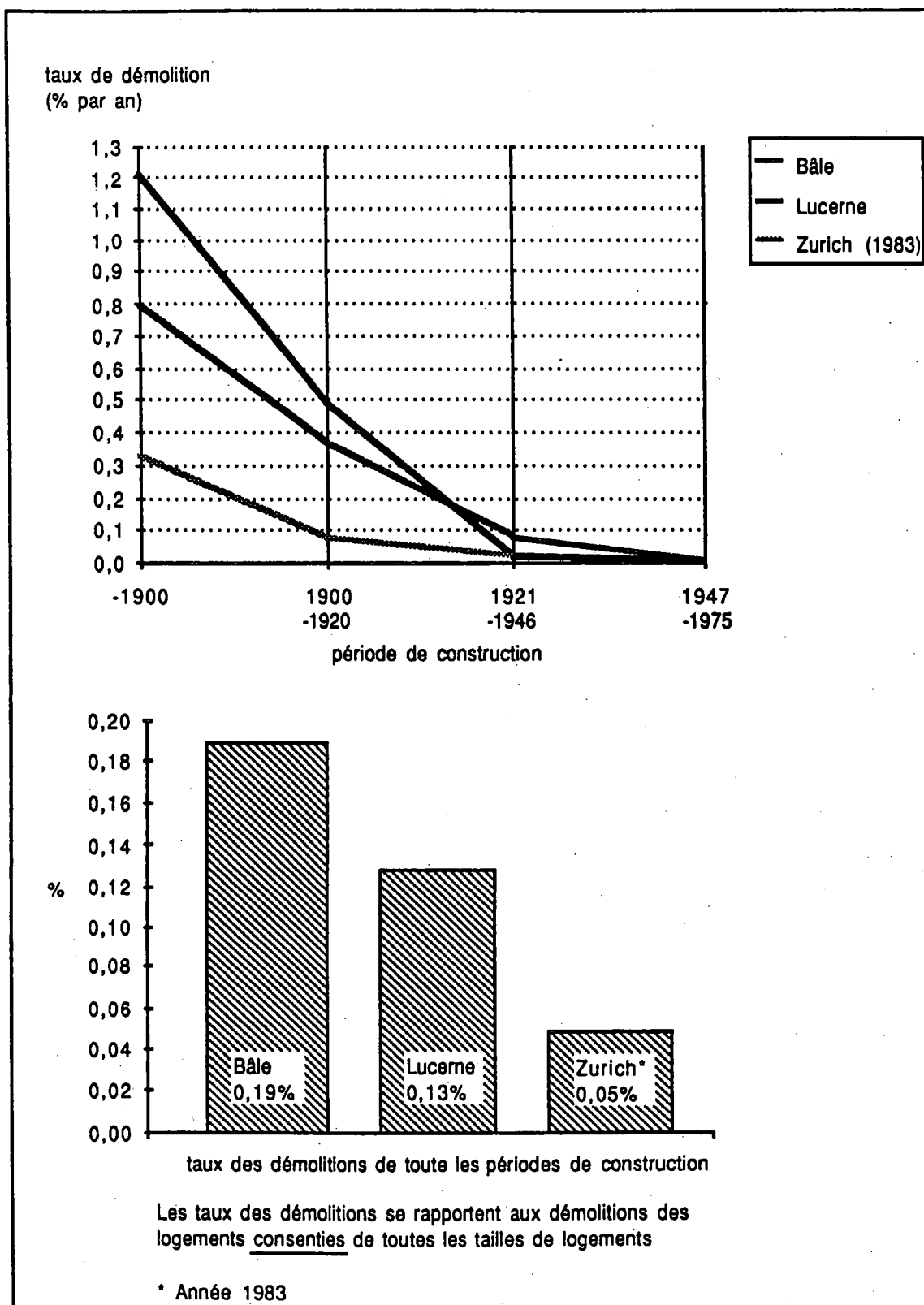
Le point de départ est constitué par le parc des logements occupés selon le recensement des logements de 1980, réparti selon le statut d'occupation et le nombre de pièces habitables (10). Dans une première étape, ce parc est mis à jour jusqu'en 1985 en additionnant resp. soustrayant les nouvelles constructions, les démolitions et les soldes des transformations des années 1981 à 1985 enregistrés de façon effective. Etant donné que les statistiques du bâtiment réalisées par l'OFI-AMT et utilisées comme base ne font pas de répartition combinée d'après le statut d'occupation et la taille des logements, il a fallu estimer cette répartition. En nous appuyant sur d'autres prévisions du marché du logement basées sur une méthode analogue et réalisées récemment¹, nous avons utilisé le parc des logements de l'année de recensement de la population 1980 comme étant le code de distribution le plus approprié. Par contre, aucune estimation chiffrée (inexistante aussi dans les statistiques) n'a été utilisée pour répartir les logements construits, démolis et transformés en fonction du genre d'occupation (logement occupés/résidences secondaires). Le parc des logements mis à jour à fin 1985 comprend donc un certain nombre (que l'on ne peut pas quantifier) de résidences secondaires.

La deuxième étape concernant l'offre réside dans une **prévision des démolitions et des soldes des transformations** pour les années 1986 à 1995 (11). On remarquera tout d'abord qu'une enquête empirique réalisée récemment a montré un rapport évident entre l'âge de la construction du bâtiment et la fréquence des démolitions (en se référant au parc de chaque catégorie de logements)². Mais les résultats appropriés n'existent que pour les trois villes de Bâle, Lucerne et Zurich qui disposent de nombreux documents concernant la statistique du bâtiment (cf graphique 2). Des enquêtes analogues ne peuvent pas être réalisées pour l'ensemble des 25 zones de la présente étude en raison de données insuffisantes. Les analyses utilisant des chiffres en remplacement (nombre de vieux logements et/ou augmentation de la population en tant que variables indépendantes) n'ont pas réussi à montrer l'existence de rapports certains du point de vue statistique. Un coup d'oeil sur le tableau 2 indique par contre d'autres influences possibles. On peut en effet constater que dans les zones touristiques (régions de Sion-Sierre, Lugano-Bellinzona et zone restante touristique), l'espace habitable perdu en raison des démolitions a été moins important au cours de ces dernières années que dans les autres zones. Ce phénomène est sans doute lié au fait que d'une part la pression exercée pour utiliser de façon intensive le volume des bâtiments dans les régions touristiques était souvent moins forte que dans les zones urbaines et que d'autre part, les vieux logements et les maisons anciennes sont, dans les zones touristiques, des objets recherchés dans le but d'en faire une résidence secondaire, ce qui a certainement entraîné une réduction des démolitions.

¹ Cf D. Hornung, 1983, p. 171 ss.; D. Hornung, 1985, p. 5.

² Cf. D. Hornung e.a., 1986, p. 52 ss.

Graph. 2: Taux des démolitions selon l'âge des logements dans les villes de Bâle, Lucerne et Zurich (valeurs moyennes annuelles en %, années 1975-1983)



Source: D. Hornung e.a., 1986, p. 54.

Tab. 2: Pourcentage de logements anciens, évolution de la population et taux de démolition et de transformation dans les 23 régions et deux zones restantes (ordre des régions par grandeur du taux de démolition)

Région	% des logements construits en ... sur le parc total des logements en 1980			augm. de la populat.	taux de démolit.	taux de transform.
	jusqu'en 1900 %	jusqu'en 1920 %	jusqu'en 1946 %	1970 - 80 %	1975-84 p.a. ¹ %	1975-84 p.a. ¹ %
St. Gall	19,58	40,12	46,10	- 0,69	0,17	0,11
Lucerne	11,91	19,93	33,58	3,35	0,15	0,08
Schaffhouse	22,27	30,94	46,42	- 4,72	0,12	0,04
Zurich	12,43	19,68	38,28	0,09	0,11	0,02
Bâle	11,91	20,57	36,82	- 1,81	0,11	0,06
Neuchâtel	20,84	31,79	43,09	- 0,15	0,11	0,07
Winterthour	22,35	29,99	42,70	1,62	0,10	0,09
Reste de la Suisse Plâneau/J.	23,94	34,17	45,26	1,29	0,09	0,12
Bienne-Granges	12,06	21,22	36,31	- 7,59	0,09	0,04
Rapperswil	23,56	28,97	35,84	11,38	0,09	0,08
Aarau-Zofingen	19,15	27,42	42,70	- 0,83	0,09	0,08
Zoug	19,26	24,74	34,43	7,90	0,09	0,08
Thoune	17,84	27,34	43,16	3,42	0,08	0,11
Willisau-Entlebuch	31,10	39,35	50,68	- 0,26	0,08	0,15
Berne	11,73	21,47	39,53	2,53	0,08	0,08
Coire	21,72	29,80	39,94	4,48	0,08	0,16
Wil	24,84	36,28	41,70	7,91	0,07	0,07
Baden-Brugg	14,53	20,51	30,72	9,42	0,06	0,10
La Chaux-de-Fonds	32,43	48,98	57,06	-13,95	0,06	0,01
Lausanne	10,76	20,80	36,69	2,29	0,04	0,08
Reste de la Suisse rég. tour.	26,75	34,57	42,41	1,35	0,04	0,21
Fribourg	17,38	23,94	34,41	3,91	0,03	0,07
Lugano-Bellinzona	18,56	25,01	32,57	9,70	0,03	0,17
Yverdon	29,76	37,24	50,04	- 2,42	0,02	0,14
Sion-Sierre	13,25	18,81	27,20	6,89	0,01	0,08
Suisse total	18,46	27,39	40,26	1,53	0,09	0,09

Sources: OFIAMT 1985a; Office fédéral de la statistique, 1985b; Office fédéral de la statistique, 1985c.

Les facteurs mentionnés ci-dessus ainsi que le fait que le niveau du taux des démolitions² est censé dépendre de la fréquence du changement de détenteur des immeubles, de la création de mesures juridiques nécessaires au développement immobilier et de contradictions au sein de la population, révèlent qu'il n'est guère possible de quantifier les facteurs qui conduisent à la démolition des logements³.

¹ Nombre moyen des démolitions de logements resp. soldes des transformations par année en pourcentage du parc des logements de 1980.

² Taux des démolitions resp. taux des transformations = démolitions des logements resp. solde des transformations en moyenne par année exprimée en pourcentage du parc des logements.

³ Cf D. Hornung e.a., 1986, p. 55 ss., où la même conclusion a été tirée sur la base d'analyses statistiques détaillées des 3 villes mentionnées ci-dessus et des autres zones de la Suisse.

Du point de vue numérique, les démolitions n'atteignent dans aucune des 25 régions un nombre important; les valeurs les plus élevées des taux de démolitions étaient de 0,15% par an, ce qui signifie qu'un maximum de 1,5% du parc des logements a été perdu en 10 ans en raison des démolitions.

Compte tenu des circonstances mentionnées ici, les prévisions du présent rapport se basent sur les **taux des démolitions (par région) des années passées (1975-84)**. On admet d'ailleurs que les démolitions futures sont quelque peu sous-estimées dans la plupart des régions et il faut s'attendre à ce que l'ensemble de l'activité de démolition augmente en raison du nombre croissant de logements toujours plus vieux (surtout des années 1921-46, pour lesquelles on a constaté des taux de démolition très peu élevés, conformément au graphique 2). En raison de la faible importance quantitative des démolitions, même une forte augmentation des taux de démolition reste sans influence majeure sur le nombre futur de logements à construire.

Ce qui vient d'être dit pour les démolitions vaut pour les **soldes des transformations**. Un fait particulièrement frappant est le résultat positif entre 1975 et 1984 du solde dans l'ensemble des 25 zones de Suisse, ce qui signifie que les gains de logements dûs à des transformations ont été plus élevés que les pertes dues aux mêmes raisons (cf tableau 2). En comparaison, les gains dûs aux transformations étaient très élevés dans les zones touristiques resp. dans les régions présentant une certaine vocation pour le tourisme (p. ex. l'Entlebuch, Yverdon). Différents calculs qui ont essayé d'établir un rapport entre le niveau du taux des démolitions¹ d'une part et la part de logements anciens ainsi que la pression de la demande sur le marché du logement d'autre part, n'ont pas, comme les démolitions, fourni d'affirmations vérifiées sur le plan statistique. Par conséquent, nous nous fondons également sur des valeurs moyennes anciennes (1975-84) pour les prévisions des transformations.

La répartition des démolitions et soldes des transformations pronostiqués sur les **différentes catégories de logements** doit être estimée partiellement, comme pour la mise à jour. Mais contrairement à la mise à jour, une différenciation est également faite ici selon le genre de l'occupation (par transfert des parts relatives des logements en location resp. en propriété sur le parc total selon la classe de grandeur de 1980). Ainsi sont estimés seulement les démolitions et soldes des transformations des **logements occupés**, mais non pas des résidences secondaires ni des logements vacants.

Par soustraction resp. (en cas de soldes de transformations positifs) par addition des démolitions et transformations pronostiquées sur le parc des logements mis à jour, on obtient finalement le **parc des logements occupés pour 1995** (sans les nouvelles constructions) (12).

Ce parc ne tient pas compte des éventuelles pertes de logements dues à la **désaffectation**. Les données correspondantes (également des années passées) étant tout à fait insuffisantes, aucune prévision quantitative ne peut être faite à ce sujet. Toujours est-il que nous savons des quelques villes dans lesquelles les désaffect-

¹ Taux des démolitions resp. taux des transformations = démolitions des logements resp. solde des transformations en moyenne par an exprimée en pourcentage du parc des logements.

tations ont été enregistrées, que celles-ci représentaient au cours de la dernière décennie 1/10ème jusqu'à 1/3 maximum des démolitions de logements¹. En comparaison avec le nombre peu élevé (mentionné ci-dessus) des démolitions, les désaffectations n'ont pas une grande importance. Même si certains quartiers ou communes, surtout dans les zones urbaines, sont plus touchés par les désaffectations que ne l'ont exprimé les chiffres, ce fait ne devrait dans l'ensemble pas conduire à une réduction importante du parc des logements même dans les zones très urbanisées.

2.2.3 Comparaison entre la demande et le parc des logements

Voici l'étape finale des prévisions concernant les logements occupés, à savoir la comparaison entre la demande et le parc des logements (13).

- Si le nombre des logements demandés est supérieur à celui des parcs des logements, cela signifie que d'ici 1995, un nombre d'unités de logement correspondant à cette différence doit être construit pour satisfaire la demande (cette différence est qualifiée dans le présent rapport d'excédent de la demande ou de **nombre de logements à construire**).
- Si, à l'inverse, le parc futur est supérieur à la demande, ceci est une preuve des difficultés qui existent dans le secteur de la location resp. de la vente.

On peut s'attendre, sur le même marché régional du logement, à l'apparition simultanée d'excédent de la demande et de l'offre sur les différents segments du marché. De tels phénomènes sont les signes avant-coureurs de déséquilibres qui pourraient surgir. Ils montrent,

- les catégories de logements pour lesquelles on peut s'attendre à une demande (suffisante) et l'ampleur de cette demande,
- les segments du marché dans lesquels on doit s'attendre à trouver des logements vacants et le nombre de ces derniers; mais ceci seulement à condition qu'un nombre adéquat de logements soit construit dans les dites catégories, dans lesquelles on s'attend à des excédents de la demande.
- Les processus de déplacement auxquels il faut s'attendre, p. ex. le fait qu'un certain nombre de ménages ne peut pas louer ou acheter le logement qu'ils souhaitent véritablement.

¹ Cf D. Hornung e.a., 1986, p. 41 ss.

2.3 Résidences secondaires

Pour des raisons faciles à comprendre, les prévisions pour la demande de résidences secondaires ne peuvent pas utiliser la même méthode que celle employée pour les prévisions concernant la demande de logements occupés (taux des chefs de ménage selon l'âge et le taux d'occupation des logements selon le statut d'occupation). Conformément aux autres facteurs influant sur la demande de logements occupés et en se basant sur des méthodes de prévisions déjà existantes¹, nous avons choisi d'utiliser ici une méthode en deux étapes: la première étape comprend une estimation de la demande de résidences secondaires pour l'ensemble de la Suisse et la deuxième étape le classement de la demande nationale selon les différentes régions.

2.3.1 Demande de résidences secondaires pour l'ensemble de la Suisse

Suivant le comportement différent des demandeurs, nous avons distingué trois catégories de résidences secondaires:

Les résidences secondaires en propriété de personnes privées suisses

Elles représentaient en 1980 à peine 70% de l'ensemble. La population et le revenu personnel disponible par tête (RPD) ont été choisis comme quotité déterminant la demande. Pour la décennie 1970-1980, nous avons établi une élasticité des revenus de la demande de résidences secondaires pour 1000 habitants (suisse)². Les prévisions de la demande pour 1995 sont faites en utilisant l'élasticité des revenus (partiellement modifiées) ainsi qu'en incluant l'évolution du RPD par tête et le développement des habitants de nationalité suisse³ (schéma 4) pronostiqués par le SGZZ.

Les résidences secondaires en propriété de personnes privées étrangères

En 1980, elles représentaient à peine 20% de l'ensemble du parc des résidences secondaires et comprennent les deux catégories mentionnées séparément dans le recensement de 1980 "Résidences secondaires en propriété d'étrangers" ainsi que "Résidences secondaires en propriété de Suisses et d'étrangers". Nous partons ici du fait qu'il y a une forte demande à moyen et à long terme et que celle-ci est limitée par le contingent des ventes de terrains à des personnes domiciliées à l'étranger (Lex Furgler)⁴. Les prévisions de la demande qui existent en Suisse pour cette catégorie de résidences secondaires prennent donc pour base le contingent des autorisations accordées pour des ventes de terrains à des personnes

¹ Cf T. Angelini, 1974; H. Triner, 1978; Schweizerischer Fremdenverkehrsverband 1985.

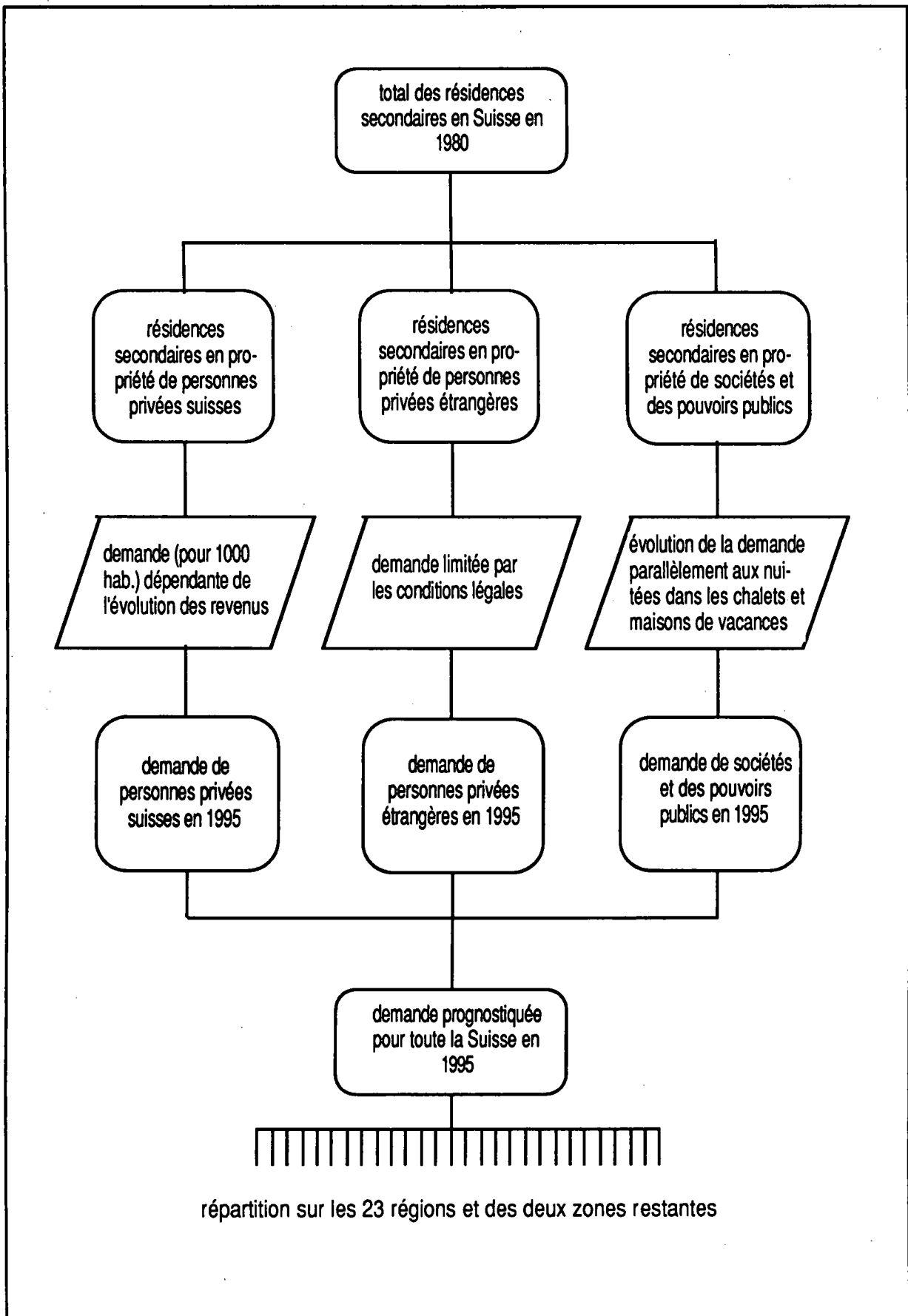
² Le parc des résidences secondaires en propriété de personnes privées suisse (ainsi que d'autres catégories de propriétaires) de 1970 a dû être partiellement estimé.

³ Le développement du RPD fait également l'objet des travaux déjà mentionnés du SGZZ.

Cf St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, 1986a.

⁴ Cf Schweizerischer Fremdenverkehrsverband 1985, p. 24.

Schéma 4: Prévisions de la demande de résidences secondaires



domiciliées à l'étranger (actuellement 1800 cas par an, ce qui correspond à 1800 unités de logement). Une partie seulement du total des autorisations accordées conduit à une augmentation nette effective de la propriété foncière (resp. de résidences secondaires) par des étrangers. En vertu des chiffres empiriques de ces dernières années, nous prenons comme hypothèse une part de 60% du contingent des autorisations. En se basant sur la réduction progressive prévue par le Conseil fédéral du nombre des autorisations accordées pour la vente de terrains à des personnes domiciliées à l'étranger, nous supposons que le nombre de ces autorisations baissera de 1800 à 1500 à partir de 1989. De même, le nombre des résidences secondaires demandées par des étrangers tombera à 900 unités par an.

Les résidences secondaires en propriété de sociétés et des pouvoirs publics

La dernière catégorie de résidences secondaires représentait en 1980 11% de l'effectif total. La majeure partie de ces résidences secondaires n'est pas utilisée par les propriétaires, mais louée à des tiers pour les vacances. Si l'on part d'un taux d'occupation moyen invariable par an, on peut supposer que la demande de résidences secondaires de cette catégorie s'est développée et continuera à se développer conformément au nombre des nuitées passées dans des chalets et des logements de vacances. Les nuitées mentionnées donnent pour les années 1970 à 1985 des résultats annuels qui montrent une courbe légèrement décroissante au fil du temps. Si l'on prolonge cette courbe jusqu'en 1995 et que l'on transpose les taux de croissances annuels correspondants sur le nombre des résidences secondaires des sociétés et des pouvoirs publics, on obtient une estimation de la demande de cette catégorie de résidences secondaires (voir graphique 3).

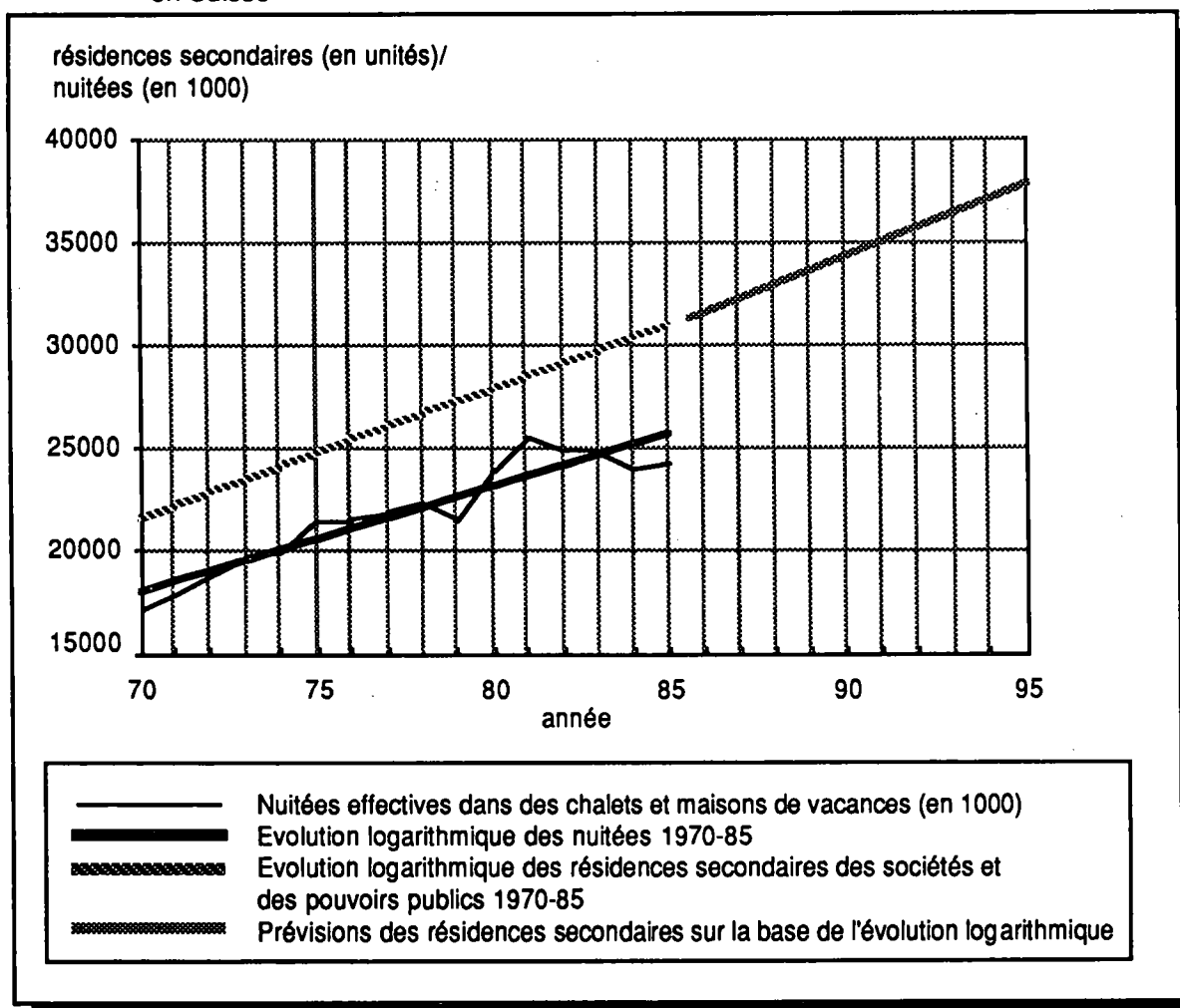
Ensemble de la demande de résidences secondaires en Suisse

L'ensemble de la demande de résidences secondaires est déterminée en additionnant les trois composantes. Le chapitre 3 vous renseignera sur les chiffres appropriés.

2.3.2 Régionalisation de la demande de résidences secondaires

La détermination de la demande future de résidences secondaires dans les différentes régions part de leur attrait relatif mesuré par rapport au développement national. L'ensemble de la demande de résidences secondaires est réparti au moyen des parts relatives (partiellement modifiées) du parc des résidences secondaires des différentes régions sur le total de l'ensemble de la Suisse. Nous avons pris pour base deux variantes de développement qui sont décrites de façon détaillée au chapitre 3.

Graph. 3: Prévisions des résidences secondaires en propriété de sociétés et des pouvoirs publics en Suisse



Source: Office fédéral de la statistique, 1985d.

2.4 Logements vacants

Dans le but d'améliorer la méthode traditionnelle et relativement grossière de la fixation normative du parc futur des logements vacants, une enquête empirique a récemment recherché les causes possibles des vacances de logements¹. Des analyses sur l'exemple des villes de Bâle, Genève, Lucerne et Zurich, et d'autres zones ainsi que la Suisse prise dans son ensemble ont montré les rapports suivants:

- Les taux de logement vacants (TLV)² sont d'autant plus élevés que les loyers sont hauts. A ce rapport s'ajoute encore l'aspect du confort (moins il y a de confort, plus le TLV est élevé).

¹ Cf D. Hornung e.a., 1986, p. 7 ss.

² Taux de logements vacants = logements vacants en pourcentage de l'effectif total des logements.

- En outre, ce sont les logements les plus anciens et les plus récents qui ont le TLV le plus élevé; les prix et le confort ne sont pas les seuls éléments qui entrent en ligne de compte, il faut aussi prendre en considération le fait qu'un logement est situé dans un quartier où tout est d'accès facile. Car ce sont surtout les catégories d'âge mentionnées qui se trouvent dans un emplacement défavorisé à maints égards: les logements anciens sont souvent situés le long de voies de communication bruyantes et les logements récents se trouvent fréquemment très éloignés des services centraux et/ou sont situés en des lieux mal desservis par les transports publics.
- Les variations du parc des logements vacants dans le temps semblent être influencées d'une part (d'ailleurs plutôt faible) par la situation économique et la production de logements des années passées. En outre, d'autres facteurs qui ne sont guère quantifiables exercent également une influence sur ces variations (p. ex. les attitudes pessimistes des demandeurs quant à la situation économique future).

Mais du point de vue statistique, l'ensemble des rapports mentionnés ne suffit pas pour que l'on puisse en tirer certaines affirmations ou méthodes de prévisions justifiées sur le plan rationnel. C'est pourquoi des prévisions sur le futur parc des logements vacants fondées sur ces résultats ne peuvent pas être faites dans le cadre de la présente étude. Nous avons également renoncé dans ce modèle à une fixation normative globale et indifférenciée du parc futur de logements vacants.

Cela ne signifie en aucun cas qu'on ne tient pas compte des logements vacants: dans le cadre de la comparaison entre la demande et le parc des logements, le nombre des logements qui risquent de devenir vacants au cours des années de prévisions, faute de demande suffisante, et les catégories dont il s'agit sont tous deux évidents (cf ch. 2.2.3). En complément et en connaissance des adaptations possibles de l'offre et de la demande, une réserve de logements vacants pourrait être exigée dans le cadre d'une appréciation détaillée des résultats obtenus par région pour les catégories de logements dans lesquelles d'importants excédents de la demande sont prévus. Nous reviendrons sur ce sujet dans le chapitre 4 du présent rapport.

2.5 Interdépendances entre les logements occupés, les résidences secondaires et les logements vacants

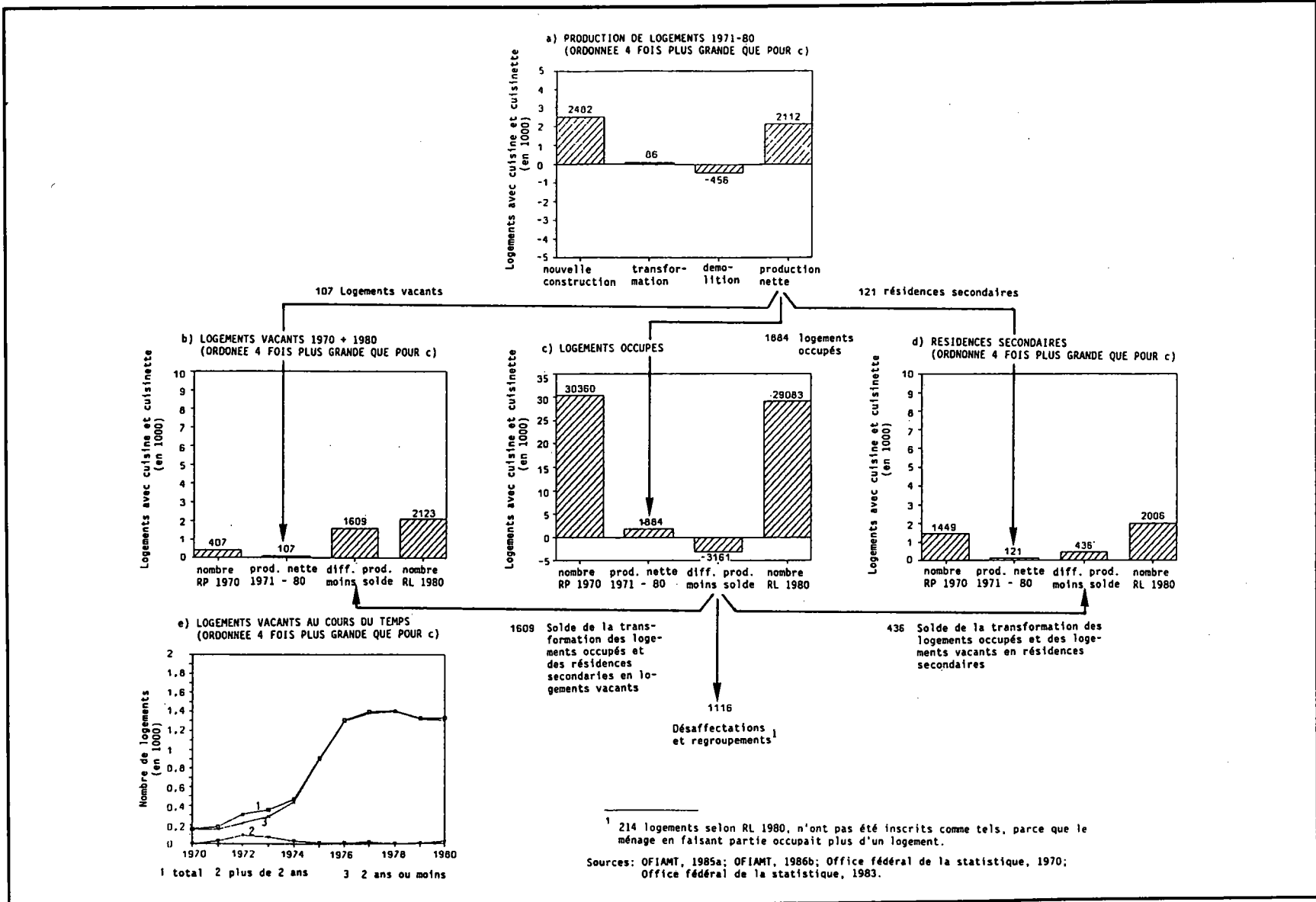
Pour des raisons de méthode, nous avons choisi dans le présent modèle d'étudier séparément les trois composantes logements occupés, résidences secondaires et logements vacants; ce choix ne doit pas nous masquer l'existence d'interdépendances entre ces trois catégories de logements. Il apparaît ainsi que certains logements occupés peuvent être transformés en résidences secondaires et inversement, par exemple lorsque le chef de ménage prend sa retraite et fait de sa résidence secondaire son nouveau domicile. Les interdépendances n'apparaissent bien entendu pas seulement entre les logements occupés et les résidences secondaires, mais aussi entre les logements vacants et les logements occupés. Ces processus sont commentés plus en détail ci-dessous, sur l'exemple de l'évolution passée dans la région de la Chaux-de-Fonds:¹

- Si l'on prend tout d'abord en considération le parc de l'année 1980, il apparaît que 107 resp. 121 unités sur les quelque 2000 **logements vacants et résidences secondaires** ont été construits après 1970 (voir schéma 5b et 5d). Les 107 + 121 = 228 logements vacants et résidences secondaires peuvent être soustraits de la production nette totale indiquée par les statistiques de l'OFIAMT, à savoir 2112 logements des années 1971-80, ce qui donne une production nette de 1884 **logements occupés** (en comparaison: selon le RL de 1980, 2415 logements occupés dans cette région ont été construits en 1971 ou plus tard. La différence par rapport au chiffre obtenu plus haut de 1884 s'explique par le recensement différent des deux statistiques utilisées ici).
- En ce qui concerne les logements occupés, le parc a diminué de 1277 unités au total entre les recensements de 1970 et de 1980. Si l'on considère que 1884 (resp. 2415) logement occupés ont été construits pendant la même période, il faut admettre que 3161 (resp. 3692) logements doivent avoir disparu de ce segment du marché (les 3161 resp. 3692 logements occupés qui ont disparu résultent de l'addition de la production nette des 1884 resp. 2415 et de la diminution mentionnée ci-dessus de 1277 logements). Ces logements occupés "disparus" s'expliquent en partie en comparant, pour les logements vacants et les résidences secondaires, la diminution nette entre les deux recensements de logements de 1970 et 1980 avec la production nette 1971-80 selon les statistiques de l'OFIAMT: en ce qui concerne les **résidences secondaires**, l'augmentation nette entre les deux derniers recensements s'élève à 557 unités, dont 121, comme nous l'avons déjà vu, ont été construites après 1970. Les 436 unités restantes résultant du **changement d'affectation d'anciens logements occupés** (ou vacants). Pour les logements vacants, un calcul analogue indique un "gain de changement d'affectation" d'anciens logements occupés (ou de résidences secondaires) de 1609 unités.

Sur les 3161 (resp. 3692) logements occupés qui ont disparu, 436+1609, donc environ 2000 unités en tout, sont devenus des résidences secondaires ou des logements vacants. Par conséquent, les quelque 1100 logis restants (resp. env. 1600) sont d'une part dûs aux différences entre les enregistrements statistiques et

¹ Les chiffres suivants se rapportent aux logements équipés d'une cuisine ou d'une cuisinette.

Schéma 5: Interdépendances entre les logements occupés, les résidences secondaires et les logements vacants dans la région de La Chaux-de-Fonds



d'autre part à la réunion et à la désaffectation (sans processus de transformation); mais d'après les explications données au chapitre 2.2.2, les changements d'affectation ne représentent probablement qu'une part peu importante.

Le rôle de ces **interdépendances dans différentes conditions de marché** est facile à voir si l'on applique les calculs réalisés pour la région de la Chaux-de-Fonds également à d'autres régions dans lesquelles régnaient des conditions de marchés différentes pendant les années septante. Ceci a été fait dans le cadre de la présente étude pour les cantons de Bâle-Ville, Schaffhouse, Thurgovie et du Tessin ainsi que pour la ville de Berne. Voici les résultats de ces enquêtes:

- **Dans les zones où la demande de logements occupés est relativement faible ou en régression**, une part importante et généralement même prépondérante de l'augmentation de résidences secondaires entre 1970 et 1980 est due non pas à la construction de nouveaux logements, mais aux changements d'affectation de logements. Ceci ne concerne pas seulement la région de la Chaux-de-Fonds, région du Jura économiquement pauvre, mais aussi le canton de Bâle-Ville et la ville de Berne. Dans ces trois zones, l'augmentation de résidences secondaires est beaucoup plus due aux changements d'affectation qu'à la construction des nouveaux logements (voir tableau 3, colonne 4).
- Dans le canton du Tessin où la **demande de logements** (logements occupés et résidences secondaires) **était très élevée** pendant les années septante, le nombre des résidences secondaires dues à la construction de nouveaux logements est sensiblement le même que celui dû aux changements d'affectation. Il en va de même pour les cantons de Schaffhouse et de Thurgovie, dans lesquels régnait également une demande élevée de logements occupés au cours des années septante.

Nous pouvons affirmer à partir de ces considérations (du moins en ce qui concerne l'évolution passée) que si la demande baisse sur le marché des logements occupés, **la demande des résidences secondaires reprendra certainement une partie des logements occupés devenus vacants**. Ceci vaut également pour les zones urbaines et pour les régions qui ont une certaine vocation touristique (pour les résidences secondaires). Les données dont nous disposons ne nous permettent pas de déterminer dans quelle mesure cette demande de résidences secondaires conduira aussi à une diminution ou à une limitation du parc des logements vacants. Dans les régions où la demande de résidences secondaires est élevée, on constate certes à partir de 1978 une légère régression du nombre des logements vacants (également d'année de construction ancienne). Cette régression n'a pas partout la même importance et la diminution du parc des logements vacants ne peut pas être simplement compensée par une augmentation de la demande de résidences secondaires ainsi que par des démolitions et des désaffectations mais aussi (et surtout) par l'augmentation de la demande de logements occupés très importante pendant les années septante.

Tab. 3: Augmentation des logements occupés et des résidences secondaires¹ 1970-1980 dans les régions choisies

Région	Augm. des logements occupés RL 1970 - RL 1980 (en % de 1970)	Augm. des rés. second. RL 1970 - RL 1980 (en % de 1970)	Augm. rés. sec. due à des nouv. constructions: augm. due aux changements d'affectation
(1)	(2)	(3)	(4)
Région La Chaux-de-Fonds ²	- 4.2%	38.4%	1 : 3.6
Canton Bâle-Ville	5.4%	22.9%	1 : 3.3
Ville de Berne	9.1%	73.9%	1 : 2.7
Canton de Schaffhouse	10.7%	35.0%	1 : 1.2
Canton de Thurgovie	15.9%	42.8%	1 : 1.0
Canton du Tessin	19.2%	84.0%	1 : 1.0
Suisse: total	18.6%	82.5%	1 : 0.6

Sources: Office fédéral de la statistique, 1970; Office fédéral de la statistique, 1983.

En ce qui concerne le **développement futur** des interdépendances entre les logements occupés, les résidences secondaires et les logements vacants, nous partons de l'idée que les mêmes mécanismes se produiront que par le passé. Cela signifie que la **diminution de la demande de logements occupés sera en partie compensée par la demande de résidences secondaires**, et ceci avant tout dans les zones urbaines, dans les Alpes et dans le Jura. Le niveau de cette demande compensatoire de résidences secondaires dépend principalement de l'évolution des facteurs déterminant cette demande (au chapitre 3, ils sont envisagés comme étant positifs). En cas de forte régression de la demande de logements occupés et d'importantes chutes de prix y relatives pour les catégories de logements les plus gravement menacées par la vacance, une demande adéquate de résidences secondaires pourrait reprendre une partie des logements devenus vacants (la chute des prix conduit à une augmentation de la demande!) non seulement dans les secteurs urbains et touristiques, mais aussi dans les secteurs plutôt ruraux du marché du logement. Il est possible de parler plus en détail de ces interdépendances entre les différents segments du marché en les mettant en relation avec les résultats quantitatifs de chaque région. Pour les détails correspondants, il est recommandé de se reporter aux rapports des 25 régions.

¹ Logements avec cuisine ou cuisinette.

² Correspond à la région n° 12 (cf carte 1).

3. Hypothèses générales sur l'évolution future

Les prévisions de la demande régionale de logements décrites au chapitre 4 de ce rapport résultent de certaines hypothèses. Celles-ci sont exposées plus loin. Nous faisons une différence entre les hypothèses d'évolution extérieures à notre modèle et les hypothèses faites à l'intérieur de notre modèle.

Nous aimerions rappeler ici que les résultats énoncés au chapitre 4.1 et 4.2 résultent pour l'ensemble de la Suisse de l'addition des résultats des 25 régions. Les hypothèses qui suivent sont donc à la base des calculs établis pour les 23 régions et les deux zones restantes; nous avons procédé de façon identique pour toutes les régions. Sur la base des différences numériques d'une région à l'autre concernant les variables à pronostiquer, d'autres taux de croissance apparaissent bien sûr pour l'ensemble de toutes les zones.

3.1 Hypothèses exogènes: évolution des conditions socio-économiques

3.1.1 Stabilité du système

Le modèle utilisé part de l'idée que le système économique et politique n'est soumis à aucun changement fondamental.

3.1.2 Evolution des prix des logements

Une autre hypothèse prend en considération la constance à moyen terme des prix des logements par rapport à tous les autres prix. Dans la mesure où elle se réfère à l'ensemble du niveau des prix des logements et non pas seulement aux prix de chaque catégorie de logements, cette hypothèse peut être considérée comme réaliste, car

- on peut d'une part observer une stabilité des prix mentionnés pour les différentes zones de Suisse ainsi que pour de nombreuses catégories de logements depuis 1970 déjà et
- on peut d'autre part s'attendre à ce que la formation des prix sur le marché du logement ne soit soumise à aucune nouvelle limitation au cours de ces prochaines années. Malgré la possibilité d'une tendance à la détente (différente selon les régions), il ne devrait guère y avoir d'excédents d'offre (durables) qui

entraînent une régression des prix des logements (en relation avec la moyenne des autres prix). Inversément, les excédents durables de la demande qui font augmenter les prix ne sont guère vraisemblables, comme mentionné au chapitre 4.

Dans ces conditions, des prévisions à moyen terme peuvent ne pas tenir compte de l'influence des prix sur la demande.¹

3.1.3 Evolution de l'offre

Comme nous l'avons vu au chapitre 2, le présent rapport met l'accent sur l'aspect de la demande du marché du logement. En ce qui concerne l'offre, les nouveaux logements ne sont donc pas considérés comme une composante séparée, mais résultent de la différence entre la demande et le parc des logements (sans logements construits). Cette méthode implique que nous fassions une hypothèse concernant le comportement de l'offre. Cette hypothèse dit que l'offre s'adapte à moyen terme à la demande, resp. que l'offre et la demande évoluent essentiellement de façon synchronisée. L'évolution stable des prix depuis 1970 nous indique clairement que cette élasticité de l'offre a existé, du moins dans le passé.² Nous supposons pour l'avenir, de nouveau en ce qui concerne le marché du logement à moyen terme, qu'aucun changement de comportement n'aura lieu de la part des offrants. Notre modèle fait donc abstraction des réactions (quantitatives) de l'offre influant à court terme sur l'ensemble de la demande. Ces réactions peuvent être prises en considération dans le cadre de réflexions qualitatives et complémentaires, fondées sur des connaissances locales.³

3.1.4 Evolution de l'économie

Les présentes prévisions sont faites en prenant pour base le développement de l'économie et de la population prévu par le SGZZ pour ces prochaines années.⁴ Le scénario à la base de cette évolution prévoit (aussi bien au niveau mondial qu'en Suisse) une diminution de la croissance économique dans la deuxième moitié des années 80. Cette diminution apparaît notamment dans un taux de croissance peu élevé des revenus réels (exprimé par le revenu personnel disponible par habitant, le RPD). L'augmentation de ce RPD par habitant devrait, selon les prévisions mentionnées, diminuer pour l'ensemble de la Suisse de 1,4% par an au cours de la première moitié des années 80 à une moyenne de 0,6% par an entre 1985 et 1990. On s'attend à un tournant décisif au début des années 90: un processus doit s'engager aux niveaux social et politique, qui devrait conduire à une "rénovation qualitative des structures dans les pays industrialisés depuis longtemps" et entraîner ainsi une croissance économique de nouveau plus importante. Une augmentation annuelle moyenne du RPD est envisagée pour les années 1990-95.

¹ Pour plus de détails et pour obtenir des chiffres empiriques, cf D. Hornung, 1983, p. 90 ss.

² Cf D. Hornung, 1983, p. 103 ss.

³ Cf M. Arend, 1987.

⁴ Cf St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, 1986b.

3.1.5 Evolution de la population

En ce qui concerne l'évolution de la population résidante en Suisse, il est prévu qu'elle passe de 6,486 millions (1985) à 6,723 millions (1995)¹. Selon nos hypothèses, cette augmentation sera due entre autres à une espérance de vie légèrement plus élevée ainsi qu'à un nombre d'enfants lui aussi légèrement croissant par femme (suisse). On s'attend en outre à un solde des migrations légèrement positif dû essentiellement au retour des Suisses partis à l'étranger.

Selon notre scénario de base, 4 des 25 zones de Suisse verront leur population diminuer d'ici 1995, à savoir les régions de Bâle, de Bienne-Granges, de Neuchâtel et de la Chaux-de-Fonds. Pour la région de Zurich (qui, dans notre délimitation **ne comprend pas** les villes et les alentours de Rapperswil, Baden et Brugg), on s'attend à une stagnation réelle, alors que toutes les autres zones peuvent compter sur une augmentation de leur population. Celle-ci se répartit principalement dans les grandes zones restantes n° 24 et 25 (régions touristiques et Plateau/Jura, ce dernier comprend entre autres la région de Genève). Il apparaît que les régions de Lausanne, Baden-Brugg et Rapperswil peuvent toutes compter, selon les hypothèses du SGZZ (et pour des raisons différentes) sur une importante augmentation du nombre de leurs habitants: dans les régions Baden-Brugg et Rapperswil, l'augmentation de la population est principalement due aux excédents de naissance élevés. La région de Lausanne doit, par contre, son augmentation de population principalement aux excédents d'immigration. Lugano-Bellinzona, Yverdon et Thoun sont les autres régions où les gains de population sont dûs aux mouvements migratoires, d'après les hypothèses du SGZZ. On s'attend d'ailleurs à des excédents de naissance négatifs dans ces trois régions entre 1986 et 1995. Dans l'ensemble, les différences dans l'évolution des 25 zones suisses sont dues aux flux migratoires. Les prévisions réalisées pour ces 25 zones ont été faites par le SGZZ sur la base de l'évolution constatée jusqu'alors, pour laquelle on supposait que les influences actives de par le passé et d'ailleurs non quantifiables (offre d'emplois, personnes actives, revenus etc.) ne changeraient pas de manière fondamentale d'ici 1995.² Le tableau 2 de l'annexe donne des indications détaillées concernant les mouvements de population dans les différentes régions.

Une deuxième variante, calculée par le SGZZ, de la répartition de la population dans les 23 régions et 2 zones restantes (faible croissance de la plupart des grandes agglomérations) n'a pas été prise en considération dans cette étude. Cette décentralisation accrue de la population répartit d'ailleurs la demande de logements de façon plus régulière.

Des analyses de sensibilité réalisées au moyen de tests pour des zones choisies ont montré que des hypothèses alternatives concernant les prévisions pour la population font varier l'ensemble de la demande de logements en 1995 de 1-1,5%. Par contre le nombre des logements à construire entre 1986 et 1995 peut varier de 10-15%³.

¹ Les prévisions se basent sur la variante 1B des scénarios concernant l'évolution de la population en Suisse de l'Office fédéral de la statistique, cf Office fédéral de la statistique 1985a.

² Cf St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, 1986c.

³ Cf M. Arend, 1986, p. 26 ss.

3.2 Hypothèses endogènes: évolution des facteurs influençant directement la demande des logements

L'évolution des données socio-économiques décrite ci-dessus constitue un cadre pour les prévisions du marché du logement dans les 25 zones suisses examinées, mais il nous reste encore à estimer les effets concrets de cette évolution sur les facteurs influençant directement la demande de logements. Nous choisissons pour ce faire deux variantes: les hypothèses adoptées seront expliquées plus loin. Ces hypothèses d'évolution constituent la base du calcul des variations futures dans chaque région. L'évolution de l'ensemble de la Suisse n'est pas calculée directement mais résulte, comme nous l'avons déjà mentionné, de l'addition des résultats des 25 régions. C'est pourquoi les hypothèses suivantes sont illustrées par des exemples de régions différentes.

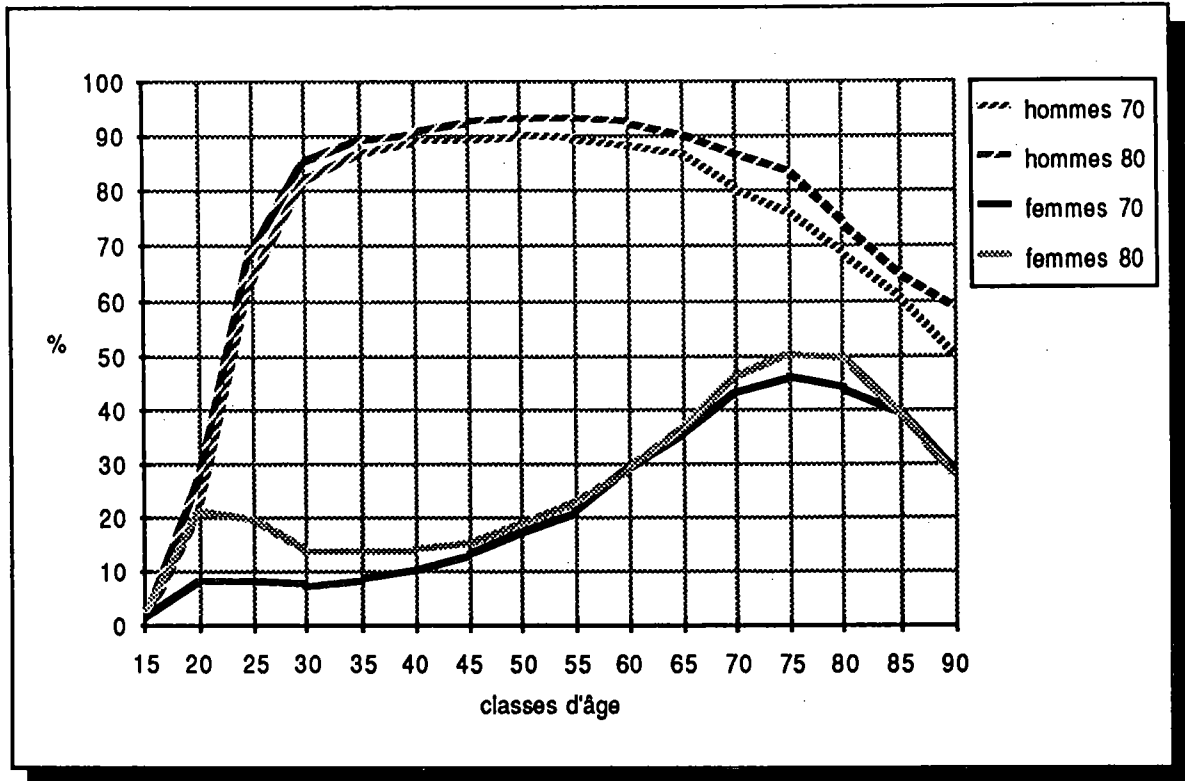
3.2.1 Variante 1

Cette variante part du principe que le domaine du logement aura atteint une **saturation** des besoins dans les années 90 malgré la relance économique prévue pour cette période. L'augmentation des revenus ne conduira plus, selon les hypothèses de la variante 1, à une consommation accrue de la surface habitable par personne (pour les logements occupés ainsi que pour les résidences secondaires), mais à un accroissement de la consommation d'autres biens et prestations de service. Cela signifie entre autres pour les **logements occupés** (cf chapitre 2.2.1 demande) que le processus de formation des ménages (reporté sur 100 habitants), notamment dans les classes d'âge plus basses (c'est-à-dire pour les moins de 40 ans et surtout les femmes), est considéré comme terminé. Concrètement, cette hypothèse se traduit par le fait que les **taux des chefs de ménage** selon l'âge et le sexe **restent au même niveau qu'en 1980** (cf ex. de la région de Lucerne, graphique 4).

L'évolution qualitative est à peu près la même dans les 25 régions. Trois tranches d'âge peuvent être différenciées de manière nette:

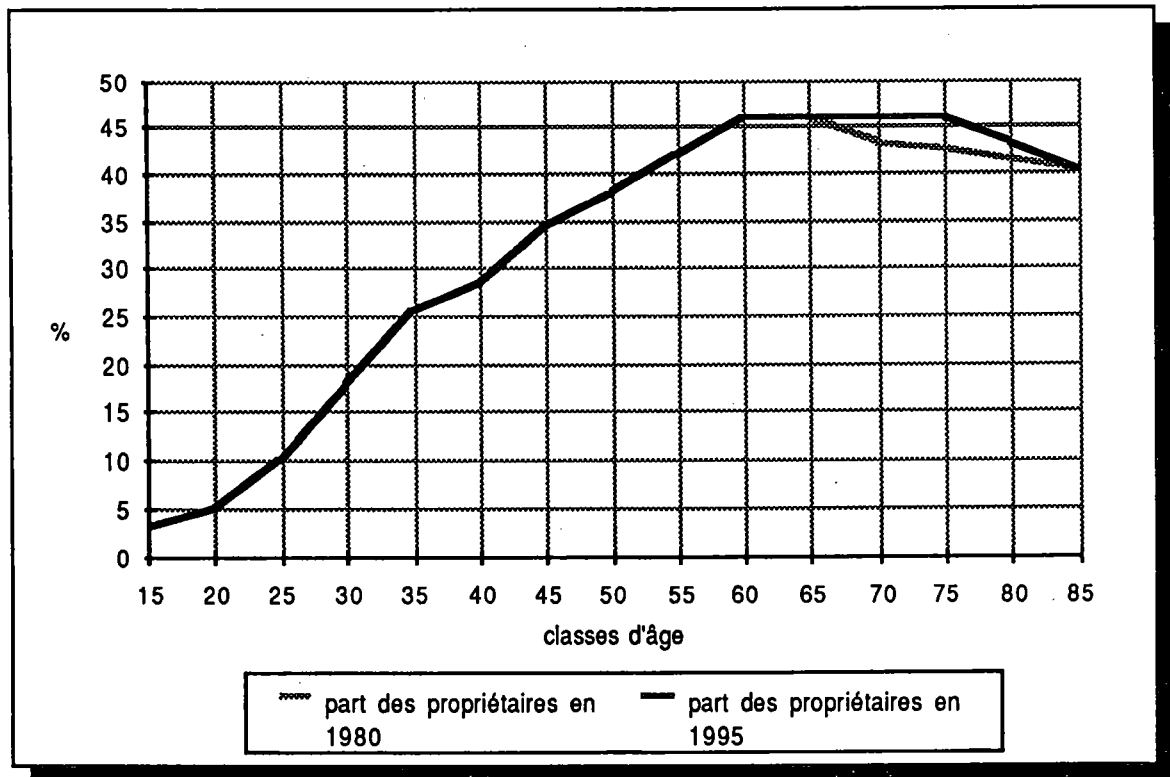
- 15-29 ans: forte augmentation des taux des chefs de ménage (TCM), particulièrement chez les femmes. Le TCM atteint déjà pour celles-ci un maximum dans la classe d'âge des 20-24 ans. Le TCM baisse ensuite à nouveau (formation de ménage commun avec un chef de ménage de sexe masculin).
- 30-79 ans: dans toutes les classes d'âge, les hommes représentent plus de 90% des taux des chefs de ménage (30-34 ainsi que 70-79 ans sont légèrement en dessous de ce taux). En ce qui concerne les femmes, les taux recommencent à augmenter à partir de 50 ans environ.
- 80-90 ans et plus: les taux diminuent de nouveau beaucoup pour les hommes et les femmes.

Graph. 4: Taux des chefs de ménage 1970 et 1980 (= variante de prévision 1) selon le sexe et l'âge, exemple de la région de Lucerne



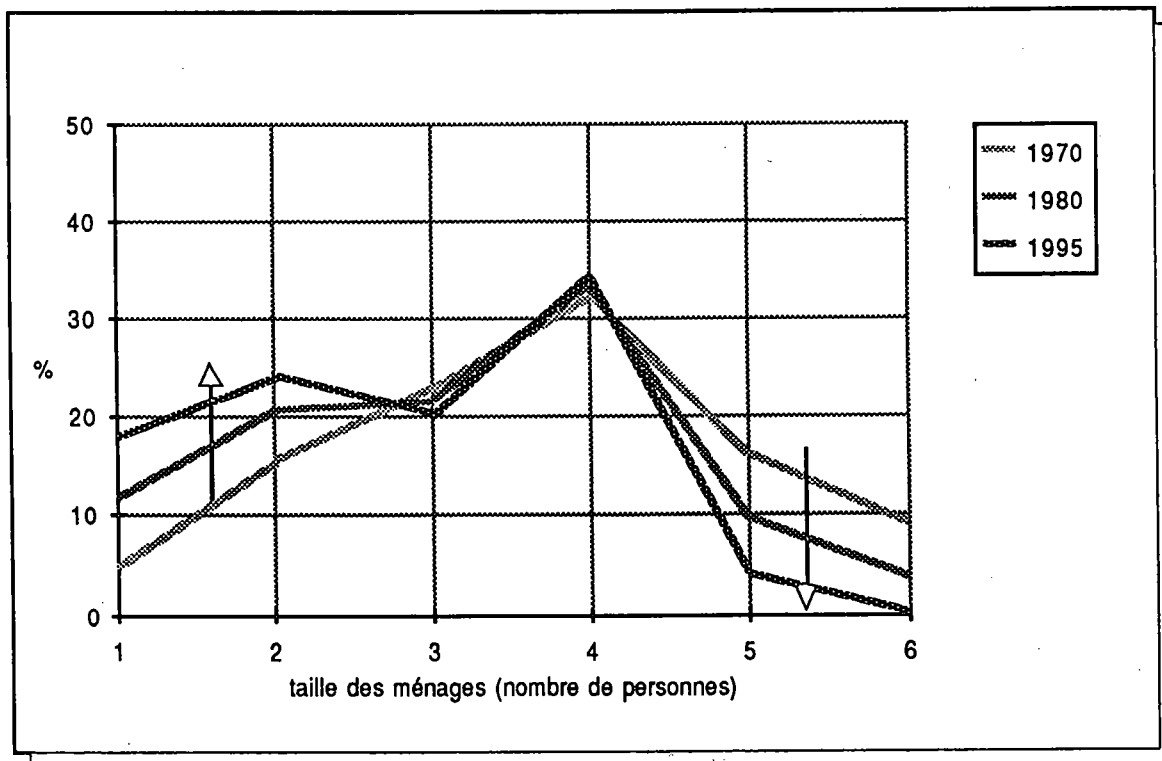
En ce qui concerne la formation des **propriétaires**, nous avons également supposé une stagnation, c'est-à-dire que nous prévoyons que les ménages qui étaient déjà propriétaires en 1980 le resteront d'ici 1995. En outre nous n'envisageons cependant aucune augmentation des parts de propriétaires par classe d'âge. C'est pourquoi les taux de propriétaires ont été maintenus à partir de la classe d'âge ayant les valeurs les plus élevées pour les 15 prochaines années (1980-1995). Les 60-64 ans représentaient en 1980 dans l'ensemble des 25 régions les taux les plus élevés. C'est la raison pour laquelle le pourcentage de classe d'âge (60-64 ans en 1980) a été reporté pour 1995 sur toutes les classes d'âge de 60 à 79 ans. Les taux des 80-84 ans (en 1995) correspondent donc à ceux des 65-69 ans de 1980 (cf exemple de la région de Lugano-Bellinzona, graphique 5). Les taux de propriétaires chez les 85 ans et plus ainsi que chez les moins de 60 ans restent en 1995 au même niveau qu'en 1980.

Graph. 5: Pourcentage des propriétaires selon l'âge du chef du logement, en 1980 et 1995, exemple de la région de Lugano-Bellinzona (% du total par classe d'âge)



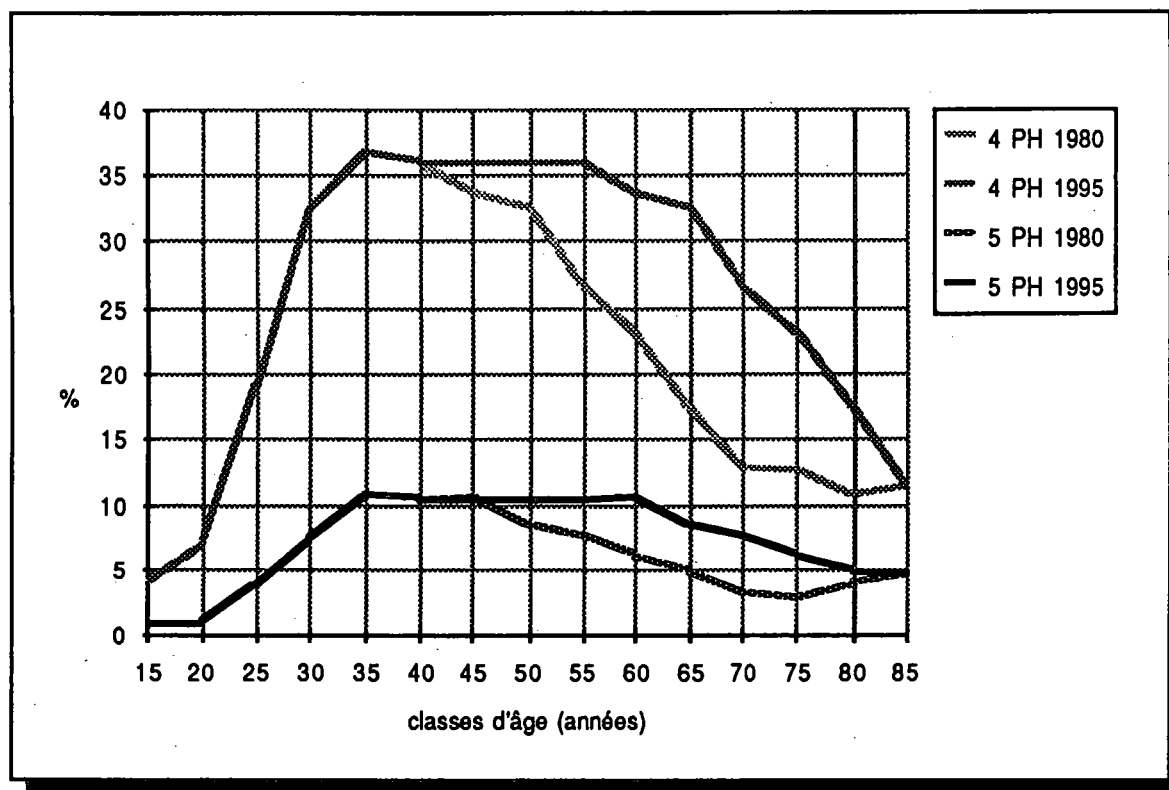
La demande selon la taille du logement dépend d'une part de la taille du ménage et d'autre part de la pyramide d'âge de la population. Les formations supplémentaires de ménages dues à la variation de la pyramide d'âge des habitants conduisent obligatoirement à la formation de ménages plus petits. Ce fait ressort déjà de l'évolution de 1970-80. C'est pourquoi les tendances constatées au cours de cette période (augmentation des petites familles et des personnes isolées) sont reportées à la période 1980-1995 (voir exemple de la région de Lucerne, graphique 6). Afin que les prévisions soient cohérentes avec celles du nombre d'habitants, une forte augmentation des grands ménages d'une part, liée à une aussi forte augmentation des petits ménages d'autre part serait également possible. Cependant une évolution d'une telle envergure vers une société de personnes isolées est considérée comme peu probable d'ici 1995 et n'est donc pas prise en considération dans les calculs qui nous intéressent.

Graph. 6: Evolution de la taille des ménages en 1970, 1980, 1995 (hypothèse), exemple de la région de Lucerne. Répartition des chefs de ménage masculins âgés de 30 à 34 ans, selon la taille du ménage



L'étude des régions les plus diverses montre, aussi bien pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires, une grande concordance de la taille des logements occupés en fonction de la classe d'âge de leur chef. C'est la raison pour laquelle nous partons du principe que sur la base des déplacements de la pyramide d'âge, le facteur déterminant pour l'occupation des logements n'est pas la taille des ménages, mais surtout l'âge du chef du logement. Comme pour les taux de propriétaires, nous avons supposé ici que le niveau de l'occupation des logements restait stable. Cette évolution est d'ailleurs favorisée par les nouveaux concepts du 3e et 4e âge (soins à domicile). Les parts les plus importantes de grands logements (4 pièces et plus) se trouvent dans toutes les régions chez les 40-44 ans. Les taux correspondants de 1980 ont été repris pour 1995 pour les 40-59 ans. Pour les classes d'âge de 60-84 ans (en 1995) on a reporté les taux d'occupation des classes d'âge de 45-70 ans, c'est-à-dire le niveau existant 15 ans plus tôt. Les taux pour les 85 ans et plus ainsi que ceux pour les moins de 39 ans correspondent aux taux de 1980 (cf exemple de la région de Bienne-Granges, graphique 7).

Graph. 7: Occupation des logements selon les tailles de logements choisies, locataires en 1980 et 1995, exemple de la région de Bienne-Granges. Taux des chefs de logements de 4 et 5 pièces habitables sur le total de tous les ménages par classe d'âge (locataire)



En ce qui concerne l'offre (voir chapitre 2.2.2 offre) sur le marché du logement, nous partons des **taux de démolitions et de transformations** qui correspondent à ceux des 10 dernières années.

Comme nous l'avons déjà mentionné, une saturation de la demande est également prévue pour les **résidences secondaires**. En ce qui concerne les trois catégories de demande différenciées dans le présent rapport, nous avons émis les hypothèses suivantes: le nombre d'unités de logements demandées pour 1000 habitants suisses reste au même niveau qu'en 1980 (30.4021 unités de logements par 1000 personnes); 50% seulement des contingents des ventes de terrains fonciers à des étrangers sont épuisés et la demande de résidences secondaires de sociétés et des pouvoirs publics suit une progression logarithmique (croissance retardée). En ce qui concerne la répartition de la demande de résidences secondaires dans les différentes régions, nous supposons que par rapport à 1980, les parts relatives des 25 zones ne modifieront pas le total de l'ensemble de la Suisse. Etant donné que, selon nos hypothèses de prévisions dans la variante 1, il n'y aura pratiquement pas d'augmentation du pouvoir d'achat à l'intérieur du pays et que peu de capital étranger affluera sur le marché des résidences secondaires, nous admettons que ce marché restera relativement stable et qu'aucun déplacement important n'aura lieu entre les différentes régions.

Malgré les hypothèses restrictives de cette variante de calcul, on peut s'attendre dans la plupart des régions à une augmentation (souvent modeste) de la demande aussi bien de logements occupés que de résidences secondaires. Ceci est dû

d'une part au nombre généralement croissant d'habitants et d'autre part aussi et surtout aux déplacements dans la pyramide d'âge.

La représentation numérique des résultats se trouve au chapitre 4. En ce qui concerne les **résidences secondaires** nous voudrions simplement faire remarquer ici que la demande totale pour toute la Suisse d'environ 240'000 unités (1980) augmenterait de 12,5%, passant à 270'000 unités en 1995 (en comparaison: entre 1970 et 1980, le parc des résidences secondaires a augmenté d'environ 100'000 unités ou de 82,5% par rapport au parc de 1970).

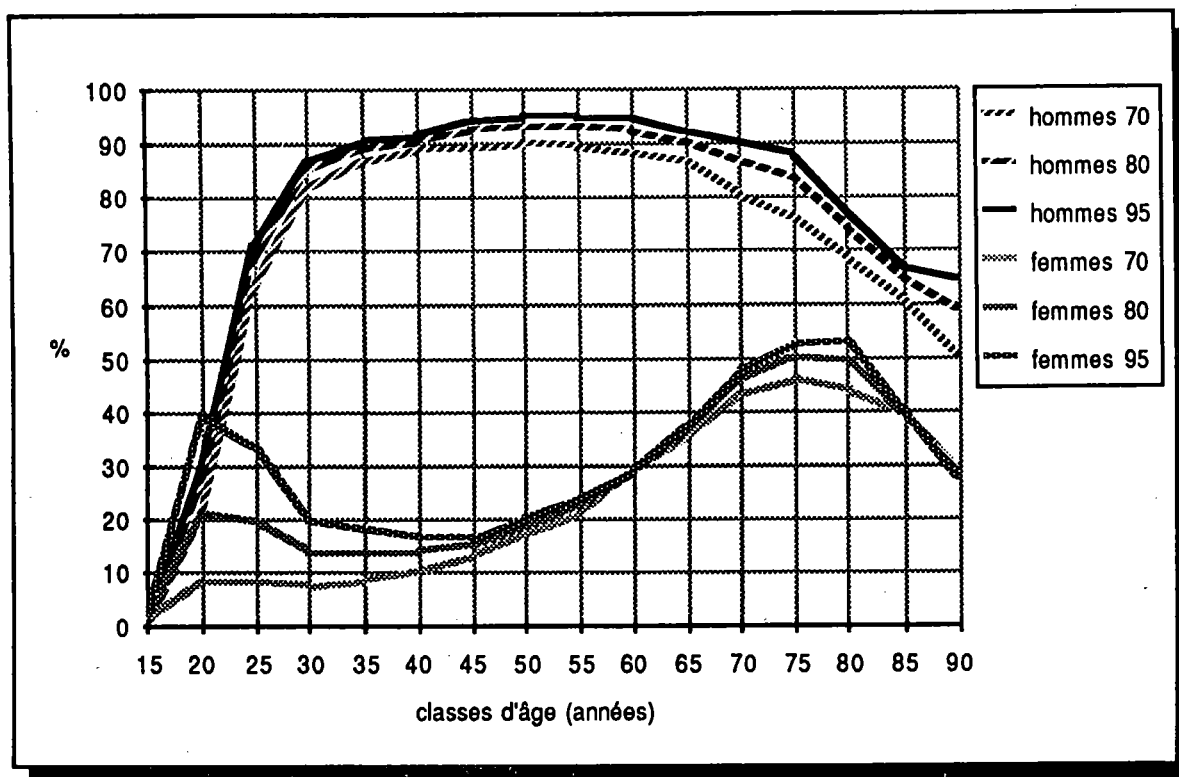
3.2.2 Variante 2

Par rapport à la variante 1, nous partons maintenant de l'idée que les revenus réels croissants conduiront aussi à une augmentation de la demande de logements dans la population. Sur la base de l'approvisionnement en logements déjà très élevé en Suisse en 1980, si on fait une comparaison au niveau international, et étant donné la limitation des terrains à bâtir recherchée au moyen de mesures prises dans le domaine de l'aménagement du territoire, une augmentation ininterrompue de la demande de logements semble tout à fait invraisemblable.

En ce qui concerne les **logements occupés**, nous prévoyons pour la période 1981-95 une augmentation de 50% des taux des chefs de ménage selon l'âge et le sexe par rapport à l'évolution de 1971-80. Pour les hommes âgés de 30 à 70 ans, le TCM n'augmente généralement pas beaucoup, étant donné qu'un taux élevé avait déjà été atteint en 1970 et 1980 (généralement plus de 90%; voir graphique 8). Par contre, les valeurs concernant les hommes plus jeunes et plus âgés augmentent plus dans l'ensemble tout comme celles concernant les femmes. Dans notre modèle, ces variations des TCM se répercutent obligatoirement aussi sur la répartition par taille des ménages, sur les taux de propriétaires et par conséquent aussi sur l'importance et la structure de la demande de logements.

Pour ce qui est des prévisions des démolitions et transformations de logements, nous partons, comme pour la variante 1, des taux de démolitions et de transformations des années 1975-1984 et les reportons sur la décennie 1986-1995. Par suite du nombre croissant des logements anciens et en admettant une augmentation de la demande de logements, on pourrait s'attendre notamment pour les démolitions à une certaine augmentation au cours de ces prochaines années. Étant donné le manque de connaissances assurées du point de vue statistique concernant les rapports entre les causes possibles des démolitions et des transformations de logements d'une part et le niveau des taux de démolitions et de transformations d'autre part, nous ne pouvons faire aucune affirmation démontrable sur l'importance d'une augmentation possible des démolitions. À la lumière de la signification numérique concernant le parc de l'ensemble des logements, même une forte augmentation des démolitions n'aurait guère de conséquences sur le résultat des prévisions.

Graph. 8: Taux des chefs de ménage en 1970, 1980 (= var. 1) et en 1995 (= var. 2) selon le sexe et l'âge (la variation entre 1980 et 1995 correspond à 50% de celle entre 1970 et 1980), exemple de la région de Lucerne



En ce qui concerne les **résidences secondaires**, nous partons du principe que la demande des personnes privées suisses augmentera avec l'élasticité de 50% des revenus par rapport aux années septante. Nous supposons en outre que la demande des personnes privées étrangères épuisera à 100% les contingents (décroissants à l'avenir) des ventes de terrains fonciers à des personnes domiciliées à l'étranger et que la demande des sociétés et des pouvoirs publics ne suivra pas une tendance logarithmique mais linéaire. En chiffres absolus, cette hypothèse signifie une augmentation de la demande au niveau national de 240'000 résidences secondaires en 1980 à 406'000 en 1995.

Cette augmentation de la demande de résidences secondaires pour l'ensemble de la Suisse est répartie par région conformément à l'évolution réduite de moitié de 1970-80. Contrairement à la variante 1, pour laquelle nous avons supposé une demande de résidences secondaires pratiquement stagnante, nous partons, pour cette variante de prévisions, du principe que la demande supplémentaire se manifesterá avant tout dans deux types de régions: d'une part dans les régions traditionnellement touristiques (Valais, Tessin, Grisons, zones touristiques du reste de la Suisse) qui peuvent compter sur un afflux supplémentaire de visiteurs pendant le week-end et les vacances en raison d'une offre d'infrastructure importante et de la sécurité relativement grande de l'investissement de capitaux dans les résidences secondaires. D'autre part, selon nos hypothèses, la pression de la demande augmente dans quelques régions de grandes agglomérations (par ex. Zurich, Bâle et Lausanne), régions qui deviennent de plus en plus attrayantes pour les cures de repos dans les zones peu éloignées, mais également dans des centres ville.

Une tendance croissante à passer ses week-ends et ses vacances dans des zones tranquilles et moins touristiques devrait aller contre cette évolution. Selon nos prévisions, ce mouvement devrait être moins important que la tendance, admise dans cette variante, à demander des résidences secondaires dans des régions urbaines et touristiques.

Les chiffres détaillés sur l'évolution de la demande de résidences secondaires se trouvent (pour les deux variantes) en annexe de ce rapport.

3.2.3 Choix des combinaisons de variantes concernant les prévisions des logements occupés et des résidences secondaires

Outre les variantes mentionnées plus haut concernant les logements occupés et les résidences secondaires, on pourrait imaginer aussi d'autres combinaisons. La variante 1 (moins élevée) concernant les logements occupés pourrait être combinée avec la variante 2 (plus élevée) concernant les résidences secondaires. Mais ces combinaisons de variantes dont nous n'avons pas tenu compte dans le présent rapport semblent moins réalistes (la demande de résidences secondaires, selon les explications données au chapitre 2.5, ne compense que de façon limitée le manque de demande des logements occupés).

La méthode choisie conduit en outre à des résultats relativement différents concernant les deux variantes de prévisions et montre de nombreuses possibilités de développement. D'autres variantes resp. combinaisons possibles ne se trouvent ainsi pratiquement qu'à l'intérieur de la fourchette indiquée, mais guère en dehors.

2ème partie:

Résultats

4. Résultats

4.1 Résumé des résultats

Les résultats des prévisions réalisées en vertu des hypothèses mentionnées existent en deux variantes. Ces deux variantes présentent une grande fourchette concernant les possibilités de développement (voir chapitre 3). Le fait de savoir quelle est la variante qui a le plus de chances de se réaliser diffère d'une région à l'autre et doit être examiné plus attentivement dans le cadre d'une analyse qualitative détaillée à la lumière des particularités régionales. De façon générale, la variante 1 montre la situation qui régnerait par suite des variations démographiques. La variante 2 par contre prévoit une influence de l'augmentation des revenus sur la demande de logements un peu moins élevée que celle des années septante. Elle a donc tendance à offrir une image trop optimiste de la situation future. Le niveau du résultat additionné pour toute la Suisse à l'intérieur de la fourchette dépend donc considérablement de l'évolution que connaîtra chacune des 25 régions.

Une distinction est établie à l'intérieur des deux variantes entre le nombre minimum et le nombre maximum de logements à construire:

Nombre minimum de logements à construire: chaque ménage dispose d'un logement, indépendamment de la taille du logement ou du statut d'occupation (location/propriété). Le nombre minimum de logements à construire suppose que les demandeurs se tournent vers un autre type de logements, dans la mesure où ils ne trouvent pas ce qui correspond à leurs désirs. Les excédents de la demande et de l'offre des différentes catégories de logements se compensent donc dans ce besoin minimum et on ne prend pas de réserve de logements vacants en considération.

Nombre maximum de logements à construire: chaque ménage dispose d'un logement occupé correspondant à ses désirs quant à la taille et au statut d'occupation du logement. Ceci signifie que les demandeurs ne doivent pas se tourner vers des logements qui ne correspondent pas à ce qu'ils cherchent. Les excédents de la demande et de l'offre des différentes catégories de logement ne se compensent pas dans ce besoin maximum, ce qui **entraîne un parc de logements vacants** qui correspond au nombre des logements pour lesquels on avait prévu des excédents d'offre. Une partie de ces logements peut être considérée comme réserve nécessaire des fluctuations pour le bon fonctionnement du marché du logement.

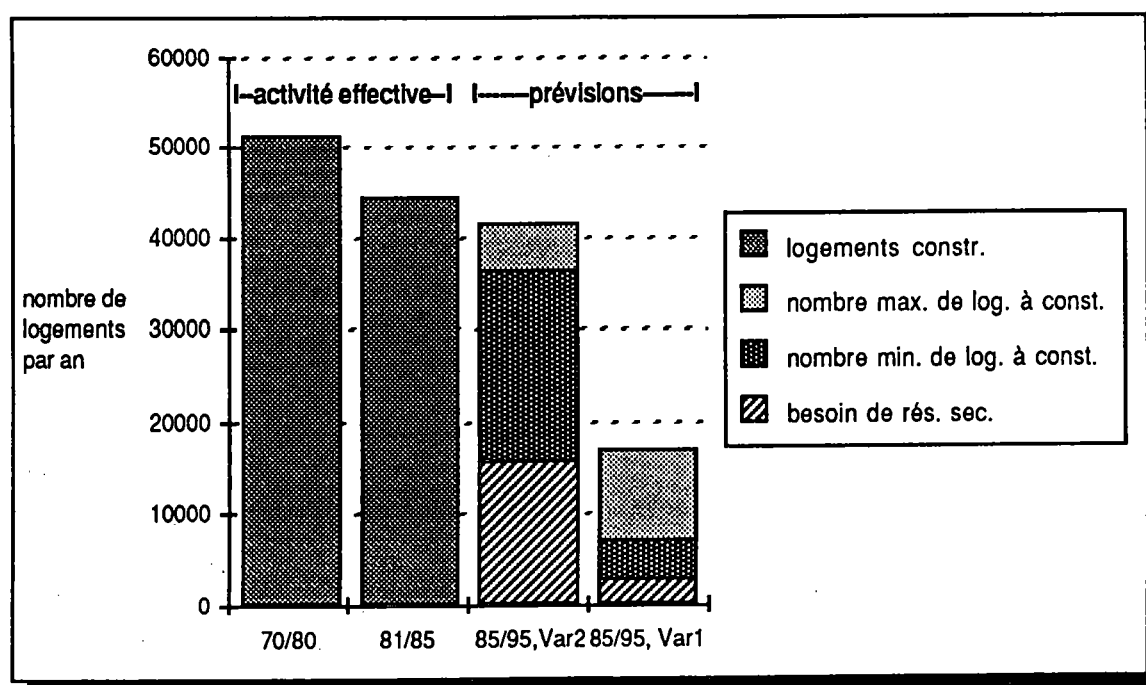
L'ensemble des futurs logements à construire est déterminé principalement par la demande de résidences secondaires; dans les deux variantes, **environ 50% de l'augmentation nécessaire est due à la demande de résidences secondaires** - pendant la période 1970-80, cette augmentation n'a été que d'à peine 25% (voir tableau 4). Une comparaison des variations annuelles moyennes dans les périodes 1980/85 et 1985/95 montre que seules les régions ayant un taux élevé de résidences secondaires (et seulement dans la variante 2) n'entraîneraient pas d'excédent de logements si l'on continuait à construire au même rythme que pendant les 5 années passées. C'est seulement grâce à ces régions que la baisse de

l'augmentation nécessaire de logements par année n'est pas trop dramatique pour l'ensemble de la Suisse (voir graphique 9) par rapport à la production réalisée jusqu'alors (du moins dans la variante 2 qui est la plus optimiste).

Tab. 4: Activité de construction 1970-95 en Suisse: nombre moyen de logements construits/à construire par an; logements vacants de 1980 déduits du nombre de logements à construire 1985-95 (chiffres arrondis).

	1970/80	1980/85	1985/95 Variante 1	1985/95 Variante 2
Logements occupés				
Augmentation nette	36'000	.		
Nombre min. à constr. chiffres abs.	.	.	4'000	20'000
en % de l'augment. nette	100 %		11 %	56 %
Logements occupés et rés. secondaires				
Augmentation nette	47'000	44'500		
Nombre min. de log. occ. à constr. + résid. second., chiffres abs.	.	.	7'000	36'000
en % de l'augment. nette	100 %	95 %	15 %	77 %
Nombre max. de log. occ. à constr. + rés. second., chiffres abs.	.	.	17'000	41'500
en % de l'augment. nette	100%	95%	36 %	88 %
Logements vacants créé par le nombre max. de log. occ. à constr., ch. abs.	-----	-----	100'000	50'000
en % du parc des log. occ.			3.6 %	1.7 %

Graph. 9: Construction de logements entre 1970 et 1995 en Suisse; logements occupés/résidences secondaires construits/à construire en moyenne par an



Le facteur décisif pour le **nombre de logements occupés** à construire d'ici 1995 n'est pas l'augmentation quantitative de l'ensemble de la population, mais son regroupement en différentes formes de ménage. La comparaison purement quantitative entre l'évolution du nombre des habitants et l'évolution minimale nécessaire des logements occupés d'ici 1995 entraîne alors aussi le fait **qu' 1,0 (variante 1) resp. 1,5 (variante 2) logement supplémentaire doit être construit pour chaque habitant additionnel - que ce soit à la suite d'une naissance ou d'une arrivée en Suisse -**; entre 1970 et 1980, cela représentait encore environ le triple (3,8 logements par personne) pour chaque personne supplémentaire. **L'augmentation minimale nécessaire par année** concernant les logements occupés (1980-95) est inférieure à celle constatée entre 1970 et 1980 dans pratiquement toutes les régions; pour la moyenne suisse, on peut partir d'un taux de croissance nécessaire d'environ 1% (0,9-1,3%; voir graphique 10).

Le nombre maximum de logements à construire admet (selon notre définition) que seules devraient être construites les catégories de logements pour lesquelles une demande adéquate a été pronostiquée et que les logements faisant partie des catégories présentant des excédents de l'offre restent vacants. **Dans la variante 2, le nombre maximum de logements à construire représente environ 90% des constructions effectives de ces dernières années. Ceci pourrait donner l'impression que la production de logements ne doit être que très peu réduite.** Mais comme nous l'avons déjà mentionné, la demande de résidences secondaires représente presque 50% de la demande additionnelle totale entre 1985 et 1995. La plupart des régions ne peuvent guère profiter de la demande de résidences secondaires (voir graphique 11). En outre environ 50'000 - 100'000 logements vacants font leur apparition.

Dans l'ensemble, la baisse de l'augmentation nécessaire de logements se répartit de manière très inégale dans les différentes régions (voir chapitre 4.3). Les zones qui connaîtront le plus grand ralentissement de cette croissance sont en particulier celles qui présentaient entre 1980 et 1985 des taux de croissance supérieurs à la moyenne (surtout les régions de la vaste agglomération de Zurich); mais ces régions continuent toutefois à avoir les taux de croissance les plus élevés. Les chances de croissance sont pratiquement inexistantes pour les régions qui se situent au pied du Jura (autrefois "régions horlogères"). Les régions présentant un taux élevé de résidences secondaires ainsi qu'une forte demande de logements occupés ont de grandes chances que la construction de logements ne soit pas menacée. Si l'on prend l'activité de construction entre 1980 et 85 comme mesure de capacité de construction dans la région, seules les régions touristiques (et seulement pour la variante 2 à tendance plus optimiste) peuvent compter sur une utilisation suffisante de leur capacité d'ici 1995; le risque des logements vacants augmentera constamment dans toutes les autres régions où l'activité de construction restera la même. **La moyenne suisse de réserve de travail pour l'industrie du bâtiment est encore suffisante jusqu'en 1987 (variante 1) resp. jusqu'en 1993 (variante 2) si le rythme de construction reste le même qu'entre 1980 et 1985.**

Les résultats des prévisions réalisées à partir des hypothèses mentionnées sont regroupés dans les tableaux 5 et 6 ainsi que 8 et 9 (fin du chapitre 4.3).

Tab. 5: Comparaison entre la demande et le parc des logements occupés en Suisse, addition des besoins et des excédents des 25 zones suisses

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986-1995			
		1980	31.12.1985 ¹	Parc sans nouvelles constr. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	184.068	194.228	195.398	180.064	202.616	537	-15.871	11.308	-4.090
2	PH	302.577	325.305	328.692	284.656	309.230	1.412	-45.448	2.607	-22.069
3	PH	602.573	629.758	632.423	647.904	690.830	22.525	-7.044	61.181	-2.774
4	PH	428.051	482.100	476.134	543.711	570.677	68.675	-1.098	94.543	0
5+	PH	173.669	209.138	203.825	221.510	229.620	19.019	-1.334	26.542	-747
1-5+	PH	1.690.938	1.840.529	1.836.472	1.877.845	2.002.973	112.168	-70.795	196.181	-29.680
Propriété										
1	PH	4.274	5.025	5.047	4.466	4.970	219	-800	523	-600
2	PH	24.074	27.174	27.300	19.922	20.970	4	-7.382	21	-6.351
3	PH	95.506	105.224	104.920	87.417	91.225	228	-17.731	491	-14.186
4	PH	192.208	211.872	211.733	226.179	234.534	16.127	-1.681	23.663	-862
5+	PH	406.185	445.607	447.887	529.377	545.725	81.630	-140	97.838	0
1-5+	PH	722.247	794.902	796.887	867.361	897.424	98.208	-27.734	122.536	-21.999
Total										
1	PH	188.342	199.253	200.445	184.530	207.586	756	-16.671	11.831	-4.690
2	PH	326.651	352.479	355.992	304.578	330.200	1.416	-52.830	2.628	-28.420
3	PH	698.079	734.982	737.343	735.321	782.055	22.753	-24.775	61.672	-16.960
4	PH	620.259	693.972	687.867	769.890	805.211	84.802	-2.779	118.206	-862
5+	PH	579.854	654.745	651.712	750.887	775.345	100.649	-1.474	124.380	-747
1-5+	PH	2.413.185	2.635.431	2.633.359	2.745.206	2.900.397	210.376	-98.529	318.717	-51.679
Nombre minimum de log. occupés⁴ à construire 1986-1995							111.847		267.038	

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

Remarque: L'apparition simultanée du nombre de logements à construire et des excédents d'offre dans la même catégorie de logements vient du fait que les résultats des 25 régions ont été additionnés séparément (régions dans lesquelles avait été pronostiqué soit l'excédent de la demande, soit celui de l'offre, mais non les deux ensemble).

- 1 Y compris la part non connue de résidences secondaires, sans les logements vacants.
- 2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc de 1985 y compris les changements 1986-95 dus aux démolitions et aux transformations, mais sans nouvelles constructions.
- 3 PH = Pièce habitable.
- 4 Excédents de la demande et de l'offre compensés suivant les différentes catégories de logements

Tab. 6: Aperçu des composantes de la demande et du parc des logements en Suisse (logements occupés, résidences secondaires et logements vacants), addition des besoins de logements des 25 zones suisses

	Logements occ.		Résidences sec.		Total	
	Var. 1	Var. 2	Var. 1	Var. 2	Var. 1	Var. 2
Parc nécessaire en 1995	2.745.206	2.900.397	270.000	406.100	3.015.206	3.306.497
- Parc selon RL 1980	-2.413.185		-239.446		-2.652.631	
= Nombre de logements à construire 1981-95 ¹	332.021	487.212	30.554	166.654	362.575	653.866
- Logements vacants selon RL1980					-69.801	
= Nombre restant de logements à construire 1981-95					292.774	584.065
- Augmentation nette des logements 1981-85 ² (Moyenne par an)					-222.508 (44.500)	
+ remplacement pour les pertes pronostiquées dues aux démolitions/transformations 1986-95 ³ resp.						
- gains pronostiqués dus à la transformation 1986-95 ³						2.335
= Nombre de logements à construire 1986 - 95						
Nombre minimum de log. occ. ¹ + rés. sec.						
- logements vacants 1980 (Moyenne par an)					72.601 (7.260)	363.892 (36.390)
Nombre maximum de log. occ. ⁴ + rés. sec.						
- logements vacants 1980 (Moyenne par an ⁵)					171.128 (17.113)	415.571 (41.557)
... créant un parc de log. vacants pour 1995					98.527	51.679

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

- 1 Les excédents de la demande et de l'offre des différentes catégories de logements sont supposés se compenser (cf tab. 5).
- 2 La ventilation dans les catégories des logements occupés, des résidences secondaires et des logements vacants n'est pas possible.
- 3 Prévisions selon le ch. 2.2.2.
- 4 Les excédents de la demande et de l'offre des différentes catégories de logements selon le tab. 5 sont supposés ne pas se compenser.
- 5 Il faut tenir compte du fait que la différence entre la var.1 et la var. 2 est imputable pour une bonne part aux résidences secondaires; mais peu de régions seulement peuvent en profiter (voir tab. 7 et 8).

4.2 Explication et interprétation

Les résultats détaillés des différentes régions sont regroupés au tableau 9 de l'annexe. Les valeurs calculées pour l'ensemble de la Suisse (voir tab. 5 et 6) sont l'addition des résultats obtenus pour chacune des 25 régions examinées. Un résumé des résultats par région se trouve dans les tableaux 8 et 9 (à la fin du chapitre 4.3).

4.2.1 Nombre minimum de logements à construire

En ce qui concerne les **logements occupés**, nous obtenons pour la période 1981-1995 un total de 332'021 logements à construire dans la variante 1 et 487'221 dans la variante 2. Si l'on inclut les constructions effectives entre 1981 et 85 ainsi que les démolitions et soldes de transformation prévus, il en résulte encore un nombre minimum pour les années 1986 à 95 de 111'848 logements à construire dans la variante 1 et de 267'039 dans la variante 2 (tableaux 5 et 6). Environ 11'000 à 27'000 logements occupés doivent par conséquent être construits par année à partir de 1986 pour satisfaire la demande prévue. Dans ces chiffres ne sont pas encore compris les quelque 70'000 logements vacants recensés en 1980 qui font (du moins partiellement) partie de l'offre. Si l'on inclut cet élément dans nos considérations, le nombre annuel de logements à construire est de 7'000 unités inférieur au chiffre mentionné plus haut et correspond ainsi au nombre d'environ 4'000 resp. 20'000 logements à construire, mentionné au tableau 4.

Il faut également inclure la **demande future de résidences secondaires** pour pouvoir analyser l'ensemble des logements à construire. Dans la variante 1, le rapport entre le nombre de logements occupés et de résidences secondaires à construire pour la période 1981-95 n'est que de 1 pour 10; dans la variante 2, la part des résidences secondaires représente presque un tiers de la demande de logements occupés. En valeur absolue, la demande de résidences secondaires s'élève pour la période 1981-95 à environ 30'000 (variante 1) resp. 170'000 (variante 2) unités. La part de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements à construire varie considérablement d'une région à l'autre.

Il résulte ainsi de la demande totale de logements (**logements occupés et résidences secondaires**) (en tenant compte des logements vacants en 1980), pour la variante 1, un nombre supplémentaire (1981-95) d'environ 293'000 logements à construire et de 584'000 pour la variante 2; pratiquement la moitié de la différence entre ces deux variantes (136'000 unités) est due à la demande de résidences secondaires variable d'une variante à l'autre. Si l'on soustrait ici l'augmentation nette de 1981-85 ainsi que les démolitions et les soldes de transformations entre 1986 et 1995, la variante 1 donne à partir de 1986 un nombre minimum restant d'environ 73'000 logements à construire et la variante 2 un nombre de 364'000 (tableau 6). **Si l'on convertit à nouveau ces chiffres en productions annuelles moyennes, 85% resp. 23% de logements en moins doivent être construits d'ici 1995, selon la variante de prévisions envisagée (logements occupés et résidences secondaires), par rapport à 1970-80 (voir tableau 4 et graphique 9), c'est-à-dire 7'300 logements à construire par an dans la variante 1 et 36'400 dans la variante 2.** Par conséquent, si les constructions allaient au même rythme que pendant la

période de 1981-85, la demande pronostiquée pour 1995 serait déjà entièrement couverte en 1987 (variante 1) resp. en 1993 (variante 2). Il faut encore ajouter à ce nombre (étonnement) peu élevé de logements à construire un petit nombre de logements qui disparaîtront du marché par suite de changement d'affectation. En outre, la création éventuelle d'une réserve de logements vacants augmentera quelque peu le besoin en logements; nous reviendrons plus en détail sur ce sujet au chapitre 4.2.2. Un certain nombre de logements vacants va en outre également apparaître parce qu'un grand nombre de logements ne répond plus aux exigences des demandeurs.

Il paraît utile d'examiner ici les prévisions de logements établies auparavant. Cette comparaison ne peut être faite que sous toutes réserves, car les méthodes de prévisions utilisées ne sont pas les mêmes. Le fait que la méthode utilisée dans la présente étude parte de l'évolution des 23 régions et des 2 zones restantes et que les résultats pour l'ensemble de la Suisse s'obtiennent en additionnant ces 25 zones est particulièrement important. *Angelini et Triner* ne prennent par contre que le développement national en considération.¹ De plus, les logements vacants ainsi que les démolitions et les transformations (cf aussi ch. 2.1) sont également examinés différemment. Malgré ces différences de méthode et les réserves qui en résultent, le nombre de logements à construire calculé par *Angelini et Triner* est comparable au nombre minimum de logements à construire que nous avons déterminé. Les prévisions d'Angelini établies pour la première fois en 1974 et révisées pour la dernière fois en 1978 indiquent un nombre de logements annuel à construire d'environ 37'000 à 42'000. Dans ses prévisions parues en 1978, Triner pré-

Tab. 7: Nombre de logements annuel moyen à construire selon Angelini, Triner et Gabathuler/Hornung (en nombre de logements arrondi)

(période de prévisions)	Gabathuler/Hornung ² (1981-95)		Angelini (1981-90)	Triner (1976-90)
	Var. 1	Var. 2		
Logements occupés	22.100	32.500	21.500	20.300
Résidences secondaires	2.000	11.100	10.030	9.000
Logements vacants ³			-800	-1.700
Nombre de log. à remplacer ⁴			11.200	9.500
Total	24.100	43.600	41.930	37.100
Total 1986-95 ⁵	7.300	36.400		

Sources: T. Angelini/P. Gurtner, 1978, p. 78 ss; H. Triner, 1978, p. 262.

voit également un nombre de logements annuel moyen à construire de 35'000 à 40'000. Avec environ 7'300 à 36'400 unités de logements (nombre minimum à construire), les présentes prévisions atteignent un niveau inférieur aux prévisions les moins élevées d'*Angelini et Triner* voir (tab.7), même selon les hypothèses les plus optimistes de la variante 2.

¹ Cf T. Angelini, 1974; T. Angelini/P. Gurtner, 1978; H. Triner, 1978.

² Nombre minimum de logements à construire selon le tableau 5.

³ Les logements vacants sont déjà compensés dans les chiffres de la présente étude par le nombre de logements occupés et de résidences secondaires à construire.

⁴ Le nombre de logements à remplacer n'est pas inscrit ici comme composante indépendante, mais il fait partie intégrante du nombre de log. occupés et de résidences secondaires à construire.

⁵ En tenant compte de l'augmentation nette 1981-85, y compris le remplacement des pertes dues à la démolition et aux transformations 1986-95.

4.2.2 Adaptations de l'offre et de la demande

Le nombre minimum de logements à construire, calculé pour 1986-95 part du principe que chaque ménage dispose d'un logement occupé (indépendamment de sa taille et de son statut d'occupation), c'est-à-dire que l'excédent d'offre de certaines tailles de logement peut être compensé par l'excédent de la demande pour d'autres logements et ceci non pas seulement à l'intérieur de la même catégorie de statut d'occupation, mais également entre les logements en location et les logements en propriété ainsi qu'entre les logements occupés et les résidences secondaires, aussi bien au sein d'une même région qu'entre les différents marchés régionaux du logement. Ceci n'est bien entendu possible qu'avec quelques restrictions car d'une part les demandeurs ont des exigences inégales pour les différentes catégories de logements et d'autre part, cela signifierait que le parc des logements vacants (pris en considération) de 1980 aurait entièrement disparu et qu'il n'y aurait plus aucun logement vacant en 1995. De plus, les demandeurs de logements ne sont pas prêts à louer resp. à acheter le logement qu'ils désirent dans une région très éloignée. L'importance et l'étendue de tels processus de substitution dépendent du comportement des offrants aussi bien que de celui des demandeurs.

La compensation interrégionale entre la demande et l'offre est pratiquement sans signification. En fonction des résultats calculés, pratiquement toutes les régions de la Suisse indiquent un nombre minimum positif de logements à construire d'ici 1995. Dans presque toutes les régions, les excédents peuvent donc se substituer à l'intérieur de chaque région (voir annexe 9).

D'une façon générale, on peut affirmer ce qui suit à propos de la probabilité de ces adaptations de l'offre et de la demande **à l'intérieur de la même région**:

Si des excédents de la demande de logements en propriété apparaissent en même temps que des excédents de l'offre de logements en location (de même taille), une partie de la demande de logements en propriété va se tourner d'une part vers le secteur des locations. D'autre part, une partie de l'offre de logements en location sera déviée sur le marché de la propriété (par étage). (Le premier de ces 2 cas entraînerait un taux de propriété moins élevé que l'hypothèse adoptée dans notre modèle).

En cas d'excédents simultanés de l'offre de logements en propriété et de la demande de location (de même taille), une partie des logements en propriété (vacants) devrait être louée, ce qui signifie une adaptation partielle de l'offre à la demande. Ceci aurait à nouveau pour conséquence le fait que les taux de propriété seraient effectivement moins élevés que nous l'avions supposé à l'origine.

Les déplacements de la demande et de l'offre en cas de **déséquilibre entre les différentes tailles de logements** (de la même catégorie de statut d'occupation) dépendent tout d'abord du rapport qualité/prix des logements concernés. Actuellement le fait, bien connu, que les petits logements sont souvent plus chers que les logements plus grands, empêche la demande de grands logements de se tourner vers des catégories de logements plus petits (pour lesquels des excédents d'offre ont généralement été prévus pour 1995 dans la plupart des régions). Ce fait pourrait d'ailleurs dans un proche avenir se transformer en conséquence de l'assainis-

sement des logements anciens, de sorte qu'il n'est pas impossible qu'une partie au moins de la demande se tourne vers des segments du marché qui présentent des excédents de l'offre. Mais les goulots d'étranglement possibles de l'offre devraient être décisifs pour les éventuelles adaptations des exigences formulées par les demandeurs. Ces goulots risquent de se produire si l'offre "réagit trop violemment" en cas d'invariabilité dans l'activité du bâtiment et de parc croissant des logements vacants, c'est-à-dire que la production (de toutes les tailles de logements) diminue d'une façon excessive. Cela entraînerait par la suite une pénurie de l'offre à moyen terme qui nécessiterait une nouvelle adaptation des exigences des demandeurs. Outre les réactions mentionnées de la demande et le manque général de l'offre, il faut s'attendre aussi, en cas de pression constante de la demande de certaines tailles de logements (tendance à vouloir un logement spacieux), à des adaptations à l'intérieur du parc, notamment par le regroupement de petits logements en logements familiaux dans le sillage des rénovations nécessaires.¹

Enfin, comme nous l'avons déjà illustré dans le chapitre 2.5 (interdépendances entre les logements occupés, les résidences secondaires et les logements vacants), une compensation partielle de la demande de logements occupés par celle des résidences secondaires peut être envisagée. Par conséquent, en cas de prix appropriés, une partie de la demande de logements occupés, menacés de devenir vacants, peut servir à couvrir la demande de résidences secondaires.

En résumant les explications concernant les adaptations de la demande et de l'offre et donc de l'admissibilité du solde des excédents de l'offre et de la demande des différentes catégories de logements à construire entre 1986 et 95, on peut dire qu'un nombre plus ou moins grand d'adaptations pourra avoir lieu aussi bien entre les logements en location et en propriété qu'entre les logements de taille différente de même qu'entre les logements occupés et les résidences secondaires à l'intérieur d'une seule et même région et selon la situation du marché, et ceci aussi bien du point de vue de l'offre que de celui de la demande. En cas d'offre supérieure à la demande, c'est-à-dire en cas de stagnation de l'ensemble de la demande et/ou d'une activité du bâtiment toujours intense, les adaptations de la demande sont de plus en plus improbables, et le solde entre les excédents de la demande et de l'offre de différentes catégories de logements de plus en plus inadmissible. Dans ce cas précis, le facteur déterminant pour l'évolution future **n'est pas le nombre minimum mentionné au paragraphe précédent, **mais le nombre maximum de logements à construire**: on part de l'idée que ni la demande ni l'offre ne peuvent réagir aux déséquilibres qui se produisent. On ne peut donc calculer aucun solde.**

Le solde des excédents de la demande et de l'offre des différentes catégories de logements **entre les différentes régions** doit également être considéré comme très improbable en raison de la dépendance qu'entretient un logement avec le lieu où il se trouve et des possibilités pour les demandeurs de se tourner vers un autre type de logement dans la région où ils sont domiciliés. Cette situation peut être laissée de côté, car pratiquement toutes les régions indiquent un nombre minimum positif de logements à construire et les excédents d'offre peuvent par conséquent se substituer à l'intérieur d'une région; les demandeurs sont plutôt censés louer

¹ Cf Ch. Gabathuler / H. Wüest, 1984.

resp. acheter un logement qui ne correspond pas vraiment à la taille et au statut d'occupation qu'ils souhaitent mais qui se trouve dans leur région d'origine qu'un logement idéal situé dans une autre région.

4.2.3 Nombre maximum de logements à construire

D'après les résultats de nos prévisions, ce sont principalement les petits logements qui présentent des excédents de l'offre, qu'ils soient en propriété ou en location (cf tab. 5 et annexe 9). L'ampleur du rôle joué par les processus de substitution mentionnés ci-dessus ne peut pas être appréciée dans sa totalité.

Comme nous l'avons déjà vu, les excédents de l'offre et de la demande ne pourront pas toujours se compenser; cette hypothèse ne modifie guère la situation quant au nombre de logements à construire: à partir de 1986, **le nombre annuel maximum nécessaire de logements occupés à construire** (en tenant compte des logements vacants de 1980 ainsi que des démolitions et transformations prévues d'ici 1995) est d'environ 14'000 logements dans la variante 1 et d'environ 25'000 dans la variante 2, ce qui correspond à une **baisse de la production de 68% resp. 44% comparée à l'augmentation nette des années 1981 à 1985**. Dans cette hypothèse (selon laquelle les excédents de l'offre et de la demande ne peuvent pas se compenser et que seuls des logements adaptés à la demande seraient construits), **le nombre des logements vacants d'ici 1995 serait proportionnel au surplus de production par rapport au nombre minimum** (excédents de l'offre selon tab. 5), soit 98'500 logements selon la variante 1 (3,6% du parc des logements occupés en 1995) et environ 51'700 logements selon la variante 2 (1,7%). Ces logements vacants existent surtout pour les catégories de 1 - 3 pièces habitables pour lesquelles la demande diminuera dans de nombreuses régions par rapport à 1985. Dans la catégorie des logements de 4 pièces et plus on n'attend de logements vacants que dans peu de régions. La plupart des régions connaîtra des excédents de la demande des tailles de logement mentionnées. Pour assurer un bon fonctionnement du marché du logement (et éviter des effets de déplacement de la demande indésirables), il serait bon que la production soit un peu supérieure à la demande dans ce segment du marché.

Si l'on examine **conjointement les logements occupés et les résidences secondaires**, la variante 2 nous donne un résultat un peu plus positif; elle prévoit environ 41'500 logements par an contre 17'000 dans la variante 1, ce qui correspond à une **diminution de 12% seulement dans la variante 2, mais de 64% dans la variante 1** par rapport aux années 1970-80). Les valeurs correspondantes des logements vacants ne changent pas.

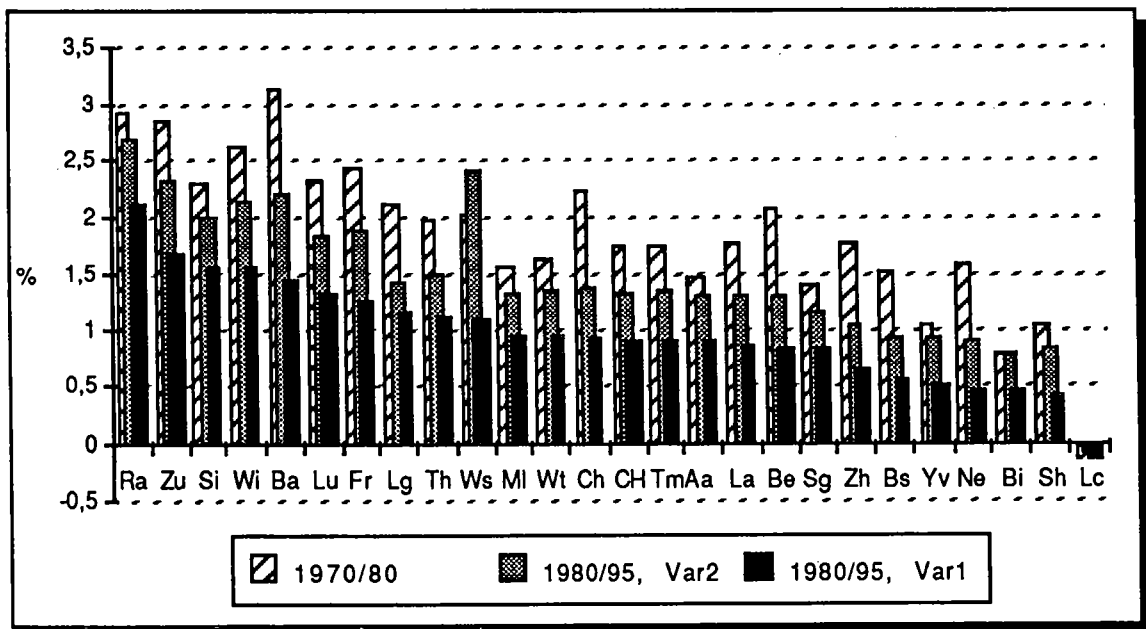
4.3 Aperçu régional

Les résultats détaillés de chaque région sont présentés à l'annexe 9, et un regroupement de toutes les régions se trouve à la fin du chapitre (tableaux 8 et 9). Bien qu'il faille s'attendre d'ici 1995 à une accélération de la diminution de la demande dans les 25 zones examinées, il existe cependant des différences régionales marquées.

4.3.1 Nombre annuel minimum de logements à construire

L'augmentation annuelle nécessaire pour couvrir la demande de logements occupés pronostiquée (nombre minimum de logements à construire) passera de 1,8% en moyenne entre 1970 et 80 à 0,9% (variante 1) resp. 1,3% (variante 2).

Graph.10: Construction de logements occupés 1970-95 par région; logements construits/à construire en moyenne par an exprimée en % du parc d'origine de logements occupés (nombre minimum de logements à construire)



Légende:

- | | | | |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------------------|
| Zurich (Zh) | Lugano (Lg) | Fribourg (Fr) | Schaffhouse (Sh) |
| Bâle(Bs) | Winterthour (Wt) | Sion (Si) | Rapperswil (Ra) |
| Berne(Be) | Bienne(Bi) | Thoune(Th) | Coire(Ch) |
| Lausanne (La) | Neuchâtel (Ne) | Willisau (Ws) | Wil (Wi) |
| Lucerne (Lu) | Yverdon (Yv) | Baden (Ba) | Reste de la Suisse zones |
| St. Gall (Sg) | La Chaux-de-F. (Lc) | Aarau (Aa) | touristiques (Tm) |
| | | Zoug (Zu) | Reste de la Suisse Plat./JU(MI) |

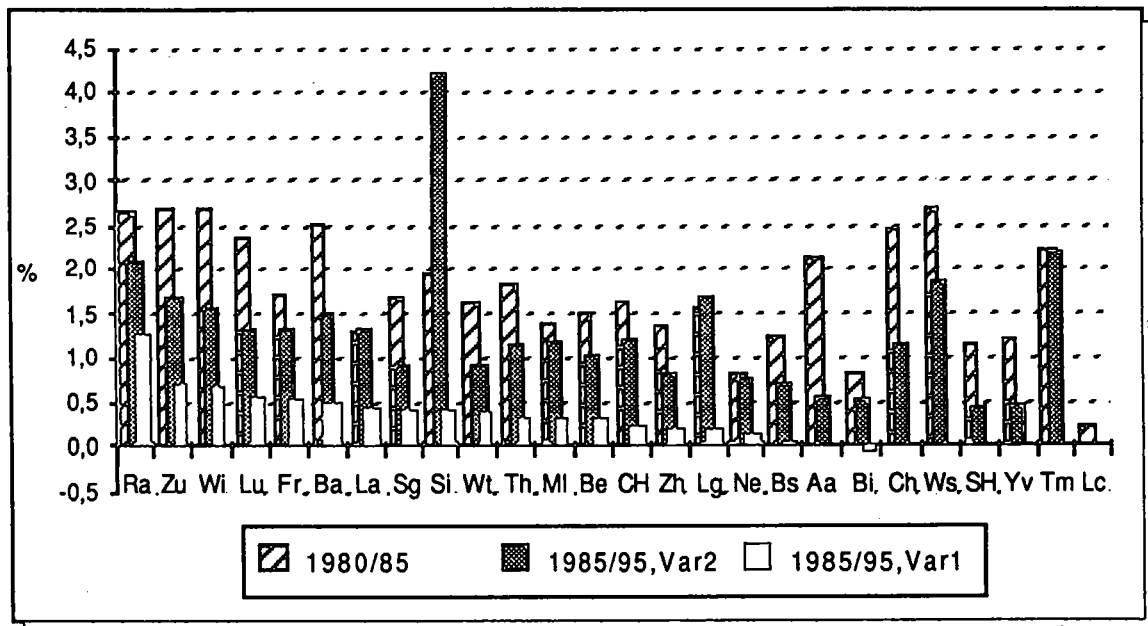
Cette moyenne suisse d'environ 1% est également valable pour les régions de Winterthour, Coire, Aarau-Zofingen, Lausanne, Berne, St.-Gall ainsi que le Plateau/Jura et les zones touristiques du reste de la Suisse (graphique 10). Les régions de Zurich, Bâle, Yverdon, Neuchâtel, Bienne-Granges et Schaffhouse seront de 5% inférieures à la moyenne et la Chaux-de-Fonds sera la seule région où la demande diminuera. A l'inverse, Rapperswil sera la seule région à avoir un taux de croissance supérieur à 2%. Les régions de Zoug, Sion-Sierre, Wil et Baden-Brugg peuvent encore compter sur une augmentation annuelle de 1,5-2%, tandis que Lucerne, Fribourg, Lugano-Bellinzona, Thoun et Willisau-Entlebuch auront un taux compris entre 1% et 1,5%.

Les régions de Baden-Brugg, Zoug, Wil et Fribourg doivent envisager des pertes très élevées par rapport au taux de croissance de 1970 à 80. Elles sont malgré tout bien au dessus de la moyenne suisse. Les régions de Coire, Berne et Zurich font également partie des "grands perdants": leur taux de croissance est environ le même que celui de la moyenne suisse. Bien que Neuchâtel ait déjà connu un taux inférieur à la moyenne entre 1970 et 1980, elle doit encore s'attendre à une forte baisse dans ce domaine. Les régions qui présentent la diminution relative la plus faible sont également celles dont le taux de croissance était le moins élevé entre 1970 et 1980 (La Chaux-de-Fonds, Bienne-Granges, Yverdon, Schaffouse).

La différence des taux de croissance annuels entre la variante 1 et la variante 2 (sauf pour Willisau-Entlebuch) est pour toutes les régions d'environ 5%. La grande différence qui existe pour la région de Willisau-Entlebuch s'explique par les taux des chefs de ménage de 1980 qui sont bien inférieurs à la moyenne chez les personnes âgées et particulièrement aussi chez les moins de 30 ans.

Si l'on examine le nombre minimum nécessaire de logements à construire par an pour les **logements occupés et les résidences secondaires**, il n'y a pas de changement notable. Seules les différences entre la variante 1 et la variante 2 augmentent considérablement dans les régions qui présentent un taux élevé de résidences secondaires (zones touristiques du reste de la Suisse, Sion-Sierre, Lugano-Bellinzona, Coire). Dans les régions de Coire et les zones touristiques du reste de la Suisse, les taux de croissance restent cependant (indépendamment de la variante) bien au dessous de la moyenne; dans les régions de Sion-Sierre et Lugano-Bellinzona, les taux de croissance qui étaient jusqu'alors au dessus de la moyenne suisse continuent à augmenter. Cependant des réductions considérables apparaissent aussi dans la variante 1.

Graph. 11: Construction de logements occupés et de résidences secondaires 1970-95 dans les 25 zones; logements construits/à construire en moyenne par an en % du parc total d'origine (nombre minimum de logements à construire).



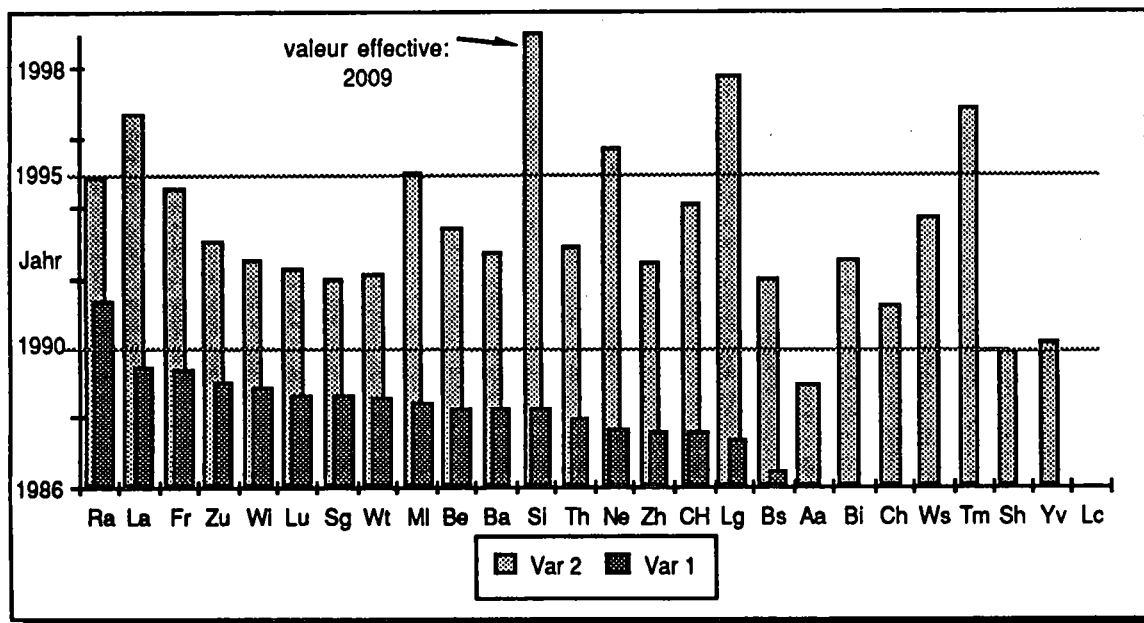
4.3.2 Réserve de travail pour l'industrie du bâtiment

Si l'on part de l'hypothèse que la construction de logements suivra le même rythme qu'entre 1970 et 1985, on peut déduire la réserve de travail qui existe dans l'industrie du bâtiment de la demande pronostiquée d'ici 1995; on peut donc dire en quelle année la demande de 1995 sera déjà couverte. Ces calculs montrent clairement qu'aucune des 25 régions ne peut compter sur la même intensité (que celle de 1980-85) au cours des 10 prochaines années (1986-95), sans que les risques de vacances des logements n'augmentent (graphique 12). Selon la variante 1, 8 régions ont déjà épuisé leur réserve de travail dans ce domaine; après 1990 toutes les régions (excepté Rapperswil) produiront plus que le besoin en logements pronostiqué pour 1995, pour autant qu'elles continuent à produire au même rythme qu'entre 1980 et 1985. Cette situation sera atteinte en 1987 environ pour la moyenne suisse.

Dans la variante 2, certaines régions indiquent une réserve de travail suffisante d'ici 1995; ceci concerne d'une part les régions où la demande de logements occupés et de résidences secondaires est élevée (Sion-Sierre, Lugano-Bellinzona et les zones touristiques du reste de la Suisse), mais d'autre part aussi les régions où la croissance de la demande entre 1980 et 1985 était plutôt inférieure à la moyenne (particulièrement Neuchâtel). Les autres régions sont censées couvrir en moyenne leur besoin en logements pour 1995 en 1990 déjà.

Encore une fois, nous précisons ici que seule la réserve de travail due au développement de la demande est indiquée ci-dessus. Les investissements d'entretien et de rénovation nécessaires pour les logements anciens augmentent certes cette réserve de travail, mais ils ne sont pas compris dans les chiffres mentionnés plus haut.

Graph.12: Année durant laquelle la demande pronostiquée pour 1995 serait couverte si on continuait à construire comme en 1981-85.



Tab. 8: Demande 1995 de logements occupés et de résidences secondaires par région, var. 1

Variante 1	Demande de log. occupés			Demande de rés. sec.			augm. de log. occ. et de rés. sec. en %
	1980	1995	augm. en %	1980	1995	augm. en %	
Zurich	355.951	391.046	9,9	6.165	6.952	12,8	9,9
Bâle	207.297	224.527	8,3	5.370	6.055	12,8	8,4
Berne	153.997	173.632	12,8	4.298	4.846	12,8	12,8
Lausanne	146.413	165.488	13,0	8.977	10.122	12,8	13,0
Lucerne	78.817	94.589	20,0	2.286	2.578	12,8	19,8
St. Gall	62.984	70.908	12,6	1.551	1.749	12,8	12,6
Lugano-Bellinzona	75.918	89.342	17,7	25.679	28.956	12,8	16,4
Winterthour	83.930	96.109	14,5	1.497	1.688	12,8	14,5
Bienne-Granges	51.413	55.049	7,1	1.608	1.813	12,8	7,2
Neuchâtel	37.285	39.926	7,1	1.932	2.179	12,8	7,4
Yverdon	16.297	17.522	7,5	1.616	1.822	12,8	8,0
La Chaux-de-Fonds	29.255	27.325	-6,6	2.006	2.262	12,8	-5,4
Fribourg	24.386	29.034	19,1	440	496	12,8	18,9
Sion-Sierre	29.098	36.002	23,7	20.234	22.816	12,8	19,2
Thoune	37.390	43.731	17,0	4.601	5.188	12,8	16,5
Willisau-Entlebuch	15.273	17.804	16,6	1.546	1.743	12,8	16,2
Baden-Brugg	65.304	79.617	21,9	1.031	1.163	12,8	21,8
Aarau-Zofingen	81.473	92.559	13,6	1.396	1.574	12,8	13,6
Zoug	39.808	49.884	25,3	3.961	4.466	12,8	24,2
Schaffhouse	26.864	28.528	6,2	795	896	12,8	6,4
Rapperswil	68.047	89.642	31,7	2.592	2.923	12,8	31,0
Coire	26.175	29.853	14,1	5.837	6.582	12,8	13,8
Wil	24.550	30.360	23,7	1.037	1.169	12,8	23,2
Reste de la Suisse z. tour.	120.302	136.751	13,7	73.960	83.398	12,8	13,3
Reste de la Suisse Plat./JU	554.958	635.978	14,6	59.031	66.564	12,8	14,4
Suisse	2.413.185	2.745.206	13,8	239.446	270.000	12,8	13,7

Tab. 9: Demande 1995 de logements occupés et de résidences secondaires par région, var. 2

Variante 2	Demande de log. occupés			Demande de rés. sec.			Augm. de log. occ. et de rés. sec. en %
	1980	1995	augm. en %	1980	1995	augm. en %	
Zurich	355.951	412.225	15,8	6.165	10.397	68,6	16,7
Bâle	207.297	236.372	14,0	5.370	9.330	73,7	15,5
Berne	153.997	184.558	19,8	4.298	6.579	53,1	20,7
Lausanne	146.413	175.268	19,7	8.977	15.510	72,8	22,8
Lucerne	78.817	100.766	27,8	2.286	3.556	55,6	28,6
St. Gall	62.984	74.054	17,6	1.551	2.312	49,1	18,3
Lugano-Bellinzona	75.918	92.239	21,5	25.679	43.366	68,9	33,5
Winterthur	83.930	101.016	20,4	1.497	1.938	29,5	20,5
Bienne-Granges	51.413	57.496	11,8	1.608	2.625	63,2	13,4
Neuchâtel	37.285	42.464	13,9	1.932	2.355	21,9	14,3
Yverdon	16.297	18.565	13,9	1.616	2.298	42,2	16,5
La Chaux-de-F.	29.255	28.894	-1,2	2.006	2.734	36,3	1,2
Fribourg	24.386	31.292	28,3	440	534	21,4	28,2
Sion-Sierre	29.098	37.832	30,0	20.234	42.526	110,2	62,9
Thoune	37.390	45.880	22,7	4.601	7.018	52,5	26,0
Willisau-Entlebuch	15.273	20.840	36,4	1.546	2.644	71,0	39,6
Baden-Brugg	65.304	87.004	33,2	1.031	1.477	43,3	33,4
Aarau-Zofingen	81.473	97.639	19,8	1.396	1.848	32,4	20,1
Zoug	39.808	53.678	34,8	3.961	5.519	39,3	35,2
Schaffhouse	26.864	30.301	12,8	795	1.063	33,7	13,4
Rapperswil	68.047	95.776	40,7	2.592	3.616	39,5	40,7
Coire	26.175	31.631	20,8	5.837	9.506	62,9	28,5
Wil	24.550	32.412	32,0	1.037	1.682	62,2	33,2
Reste de la Suisse z. tour.	120.302	144.810	20,4	73.960	131.265	77,5	42,1
Reste de la Suisse Plat./JU	554.958	667.385	20,3	59.031	94.402	59,9	24,1
Suisse	2.413.185	2.900.397	20,2	239.446	406.100	69,6	24,6

4.4 Conclusions

Si l'activité de construction continue au même rythme qu'entre 1981 et 1985, les deux variantes présenteront, comme nous l'avons déjà mentionné, un **excédent de l'offre de logements** dans toutes les régions. Ce sont principalement les petits logements qui semblent menacés. Ces excédents pourraient diminuer grâce à des transformations appropriées (réunion de plusieurs petits logements en un logement plus grand). Outre la taille du logement, **le prix (de location ou de vente) ainsi que la qualité de l'emplacement et de l'environnement jouent un rôle important concernant l'excédent de l'offre de logements**: les troubles de toutes sortes, les installations d'infrastructure, l'offre de loisirs etc. ont de plus en plus d'importance. Une surproduction de logements peut ainsi entraîner le fait qu'à l'intérieur d'une même région un endroit peut présenter un excédent de l'offre alors qu'à un autre endroit la demande n'est pas encore couverte. Le déroulement détaillé de ces processus à l'intérieur d'une région donnée doit être analysé (au moyen des résultats de la présente étude) sur la base de réflexions approfondies et d'études du marché réalisées sur une petite échelle, ce qui exige de bonnes connaissances locales concernant par exemple les capacités de construction, l'offre de terrains à bâtir, les nuisances, la qualité de l'environnement ou les bâtiments eux-mêmes. Mais ces analyses supplémentaires dépasseraient toute-

fois le cadre de la présente étude et le budget prévu. L'Office fédéral du logement prévoit de publier en temps utile des "Directives" complémentaires à ce volume. Elles fourniront aux instances locales des explications et des recommandations sur la façon d'interpréter les résultats quantitatifs et de les compléter par des considérations qualitatives.

On peut aussi se poser la question si un éventuel excédent de l'offre ne conduirait pas à une **augmentation correspondante de la demande due à l'immigration**. La migration entre les différentes régions ainsi que l'immigration étrangère ont déjà été prises en considération dans les prévisions du SGZZ; d'autres facteurs tels que les clauses d'immigration, le développement économique etc. jouent cependant un plus grand rôle que les éventuels excédents de l'offre.

Si la diminution d'un excédent d'offre due à une forte immigration est considérée comme improbable, il faut alors que soit le **nombre des ménages** augmente (ce qui signifie une augmentation des taux des chefs de ménage), soit que les ménages existants occupent plus de **surface habitable**, dans la mesure où le parc des logements vacants n'est pas censé augmenter régulièrement.

C'est surtout la jeune génération qui devrait former les ménages supplémentaires. En changeant de domicile, les ménages existants ne modifient pas le besoin de logements occupés puisqu'ils en ont déjà un. Les raisons qui infirment une augmentation des taux de chefs de ménage chez les moins de 30 ans ont déjà été expliquées. **Une exploitation plus extensive de l'offre de surface habitable** (selon le niveau du prix) est **considérée comme plus vraisemblable**. En cas de conditions favorables, il existe la possibilité de transférer différentes activités concernant le logement occupé vers les résidences secondaires, tertiaires etc. Les logements loués en supplément et qui ne sont occupés qu'occasionnellement (invités, réceptions, pied-à-terre) ou ne sont pas utilisés aux fins d'habitation (ateliers pour les loisirs, entrepôts etc.) devraient avoir un prix réduit. Pour le propriétaire, ceci peut alors conduire à une valeur ajoutée trop faible et par là même à une diminution de l'entretien: le délabrement progressif des bâtiments concernés est programmé.

Lorsque l'on analyse les résultats des prévisions, il faut faire attention au fait que contrairement à la situation du bâtiment au milieu des années septante où, pour des raisons d'ordre économique, le nombre des logements vacants était très élevé, **l'évolution démographique est la cause d'une saturation prévisible du marché du logement**. **Une importante réduction de la construction de nouveaux logements semble inévitable**, si l'on ne veut pas que d'autres problèmes apparaissent (logements vacants, délabrement de certains quartiers d'habitation etc.). Les graphiques 9 à 12 ont montré que les 25 régions examinées ne sont pas toutes touchées de la même façon, mais que les mêmes tendances se manifestent partout.

A première vue, cette situation peut sembler tout à fait insatisfaisante pour les acteurs sur le marché du logement. Mais elle offre aussi l'avantage de concentrer les capacités existantes sur l'amélioration urgente de la qualité de l'habitat et de l'environnement. Une coordination avec un potentiel croissant de bâtiments et d'installations ayant besoin d'être rénovés entraîne des effets de synergie considérables pour toutes les personnes concernées: **une augmentation de la qualité de l'habitat en même temps qu'un maintien de la valeur des bâtiments eux-mêmes sans exploitation supplémentaire de terrain**.

Annexes

Annexes

- Tableau n° 1: Population résidante entre 1970 et 1995 par région
- Tableau n° 2: Composantes de l'évolution de la population par région entre 1970 et 1995
- Tableau n° 3: Résidences secondaires dans les différentes régions entre 1970 et 1995
- Tableau n° 4: Taux des chefs de ménage en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse
- Tableau n° 5: Taux des propriétaires en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse
- Tableau n° 6: Taux d'occupation en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse
- Tableau n° 7: Chefs de logements selon l'âge et la taille du logement pour l'ensemble de la Suisse
- Tableau n° 8: Démolitions et transformations 1975-84 pour l'ensemble de la Suisse
- Tableau n° 9: Comparaisons entre la demande et le parc des logements dans les 23 régions et les 2 zones restantes
- Tableau n° 10: Définition des principaux termes et données

Tableau n° 1:

Population résidante entre 1970 et 1995 par région

No Région	Situa- tion 1970 (2)	Situa- tion 1980 (3)	Prévisions 1995 VAR. 1 (4)	Variation 70-80 en % (5)		Prévisions 1995 VAR. 2 (7)		Variat. 80-95 en % (8)
1 Zurich	844506	845233	845026	0.09	-0.02	828834	-1.94	
2 Bâle	520968	511514	510683	-1.81	-0.16	505646	-1.15	
3 Berne	378755	388346	399073	2.53	2.76	397116	2.26	
4 Lausanne	332588	340210	362856	2.29	6.66	366346	7.68	
5 Lucerne	215552	222783	241951	3.35	8.60	242718	8.95	
6 St. Gall	166092	164939	172075	-0.69	4.33	169882	3.00	
7 Lugano-Bellinzona	179334	196734	214241	9.70	8.90	218337	10.98	
8 Winterthour	224524	228162	237853	1.62	4.25	237092	3.91	
9 Bienne-Granges	137029	126361	120948	-7.79	-4.28	118030	-6.59	
10 Neuchâtel	92842	92704	91953	-0.15	-0.81	91264	-1.55	
11 Yverdon	41371	40369	41907	-2.42	3.81	43261	7.16	
12 La Chaux-de-Fonds	80990	69694	62385	-13.95	-10.49	58447	-16.14	
13 Fribourg	67211	69840	73121	3.91	4.70	71950	3.02	
14 Sion-Sierre	80216	85743	98332	6.89	14.68	99427	15.96	
15 Thoun	96400	99697	105293	3.42	5.61	107570	7.90	
16 Willisau-Entlebuch	57382	57230	62615	-0.26	9.41	61440	7.36	
17 Baden-Brugg	168374	184232	208289	9.42	13.06	211369	14.73	
18 Aarau-Zofingen	234098	232166	246156	-0.83	6.03	247267	6.50	
19 Zoug	114689	123753	139016	7.90	12.33	139931	13.07	
20 Schaffhouse	72854	69413	70626	-4.72	1.75	70740	1.91	
21 Rapperswil	176452	196524	233466	11.38	18.80	240832	22.55	
22 Coire	72670	75928	80832	4.48	6.46	81171	6.91	
23 Wil	69187	74663	86333	7.91	15.63	87327	16.96	
24 Reste CH zones tour.	362962	367880	395956	1.35	7.63	397865	8.15	
25 Reste CH plateau/Ju.	1482737	1501842	1622186	1.29	8.01	1630690	8.58	
26 Suisse	6269783	6365960	6723172	1.53	5.61	6724552	5.63	

Tableau n° 2:

Composantes de l'évolution de la population par région entre 1970 et 1995

No Région (1)	1971-1980			1981-1985			1986-1990			1991-1995		
	excédent des naiss. (2)	solde des migrat. (3)	varia- tion totale (4)	excédent des naiss. (5)	solde des migrat. (6)	varia- tion totale (7)	excédent des naiss. (8)	solde des migrat. (9)	varia- tion totale (10)	excédent des naiss. (11)	solde des migrat. (12)	varia- tion totale (13)
1 Zurich	20929	-20202	727	3961	-6295	-2334	1969	-315	1654	131	1235	1366
2 Bâle	13350	-22804	-9454	2514	-982	1532	478	-384	94	-1272	317	-955
3 Berne	12672	-3081	9591	3831	543	4374	2164	702	2866	854	1188	2042
4 Lausanne	7204	418	7622	512	10246	10758	1150	6348	7498	1124	7116	8240
5 Lucerne	12106	-4875	7231	4203	3479	7682	4272	2038	6310	4112	2388	6500
6 St. Gall	6221	-7374	-1153	2029	375	2404	2273	796	3069	1998	1154	3152
7 Lugano-Bellinzona	4090	13310	17400	-507	7734	7227	-994	5653	4659	-684	5899	5215
8 Winterthour	10110	-6469	3641	3677	178	3855	3191	322	3513	2911	480	3391
9 Bienne-Granges	3640	-14308	-10668	49	-1730	-1681	-427	-976	-1403	-741	-949	-1690
10 Neuchâtel	2608	-2746	-138	205	-19	186	27	-69	-42	-73	162	89
11 Yverdon	34	-1036	-1002	-360	1635	1275	-354	707	353	-288	740	452
12 La Chaux-de-Fonds	791	-12087	-11296	-922	-2416	-3338	-909	-1030	-1939	-723	-996	-1719
13 Fribourg	4531	-1902	2629	1203	-322	881	1365	-124	1241	1323	-5	1318
14 Sion-Sierre	5730	-203	5527	1702	3104	4806	1772	2026	3798	1900	2184	4084
15 Thoune	1955	1342	3297	420	3028	3448	-36	1522	1486	-348	1593	1245
16 Willisau-Entlebuch	4566	-4718	-152	1919	-516	1403	2054	-152	1902	2459	-107	2352
17 Baden-Brugg	12745	3113	15858	5815	3751	9566	5437	2418	7855	5160	2761	7921
18 Aarau-Zofingen	10218	-12150	-1932	4091	2051	6142	3914	660	4574	3573	966	4539
19 Zoug	7630	1434	9064	3199	2688	5887	3398	1561	4959	3402	1724	5126
20 Schaffhouse	1430	-4871	-3441	332	339	671	216	241	457	123	378	501
21 Rapperswil	13309	6763	20072	6113	8906	15019	6245	4856	11101	6342	5253	11595
22 Coire	4264	-1006	3258	1527	959	2486	1591	319	1910	1570	365	1935
23 Wil	4319	1113	5432	2490	1660	4150	2419	1162	3581	2387	1298	3685
24 Reste CH zones tour.	18272	-13354	4918	6795	6037	12832	6739	3489	10228	7205	3623	10828
25 Reste CH plateau/Ju.	48734	-29589	19145	17402	33786	51188	16421	21343	37764	17384	23536	40920
26 Suisse	231458	-135282	96176	72200	78219	150419	64375	53113	117488	59829	62303	122132

Source: St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung, 1986a.

Remarque:

Les prévisions du SGZZ se basent sur la population résidante permanente de 1980 (suisse: état selon le recensement de la population du 2.12.1980; étrangers: état selon le recensement du 31.12.1980 sans les saisonniers). C'est pourquoi il est impossible d'établir une relation directe entre le solde des migrations et l'excédent des naissances 1981-95, selon le tableau n° 2 de l'annexe et le nombre total des habitants en 1980, selon le tableau n° 1 de l'annexe (état de la population selon le recensement de 1980).

Tableau n° 3:

Résidences secondaires dans les différentes régions entre 1970 et 1995

No	Région	parc des loge- ments tot. (2)	1970		parc des loge- ments tot. (6)	1980			PREVISIONS 1995				
			Résid. abs. de (2)	secondaires en % CH tot. (4)		en % CH tot. (5)	Résid. abs. de (2)	secondaires en % CH tot. (8)	en % CH tot. (9)	Variante 1		Variante 2	
(1)			(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	abs. CH tot. (10)	en % CH tot. (11)	abs. CH tot. (12)	en % CH tot. (13)
1	Zurich	306374	3352	1.09	2.55	367257	6165	1.68	2.57	6952	2.57	10397	2.56
2	Bâle	183642	2806	1.53	2.14	216753	5370	2.48	2.24	6055	2.24	9330	2.30
3	Berne	130981	2659	2.03	2.03	160751	4298	2.67	1.79	4846	1.79	6579	1.62
4	Lausanne	129893	4726	3.64	3.60	157234	8977	5.71	3.75	10122	3.75	15510	3.82
5	Lucerne	65855	1383	2.10	1.05	82582	2286	2.77	0.95	2578	0.95	3558	0.88
6	St. Gall	56950	994	1.75	0.76	65910	1551	2.35	0.65	1749	0.65	2312	0.57
7	Lugano-Bellinzona	77845	13936	17.90	10.62	106696	25679	24.07	10.72	28956	10.72	43366	10.68
8	Winterthour	73752	1158	1.57	0.88	87107	1497	1.72	0.63	1688	0.63	1938	0.48
9	Bienne-Granges	48949	913	1.87	0.70	54923	1608	2.93	0.67	1813	0.67	2625	0.65
10	Neuchâtel	34122	1619	4.74	1.23	39967	1932	4.83	0.81	2179	0.81	2355	0.58
11	Yverdon	16091	1103	6.85	0.84	18557	1616	8.71	0.67	1822	0.67	2298	0.57
12	La Chaux-de-Fonds	32508	1449	4.46	1.10	33384	2006	6.01	0.84	2262	0.84	2734	0.67
13	Fribourg	20151	371	1.84	0.28	25686	440	1.71	0.18	496	0.18	534	0.13
14	Sion-Sierre	33034	8203	24.83	6.25	51313	20234	39.43	8.45	22816	8.45	42526	10.47
15	Thoune	34390	2860	8.32	2.18	43214	4601	10.65	1.92	5188	1.92	7018	1.73
16	Willisau-Entlebuch	13761	825	6.00	0.63	17359	1546	8.91	0.65	1743	0.65	2644	0.65
17	Baden-Brugg	50884	697	1.37	0.53	67948	1031	1.52	0.43	1163	0.43	1477	0.36
18	Aarau-Zofingen	73087	1048	1.43	0.80	84996	1396	1.64	0.58	1574	0.58	1848	0.46
19	Zoug	34155	2778	8.13	2.12	44631	3961	8.87	1.65	4466	1.65	5519	1.36
20	Schaffhouse	25294	589	2.33	0.45	28526	795	2.79	0.33	896	0.33	1063	0.26
21	Rapperswil	54884	1815	3.31	1.38	72289	2592	3.59	1.08	2923	1.08	3616	0.89
22	Coire	24963	3325	13.32	2.53	32681	5837	17.86	2.44	6582	2.44	9506	2.34
23	Wil	20188	594	2.94	0.45	25961	1037	3.99	0.43	1169	0.43	1682	0.41
24	Reste CH zones tour.	142967	37565	26.28	28.63	202814	73960	36.47	30.89	83398	30.89	131265	32.32
25	Reste CH plateau/Ju.	522187	34451	6.60	26.25	633893	59031	9.31	24.65	66564	24.65	94402	23.25
26	Suisse	2206907	131219	5.95	100.00	2722432	239446	8.80	100.00	270000	100.00	406100	100.00

Tableau n° 4:

Taux des chefs de ménage en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse

HOMMES	1970	1980	FEMMES	1970	1980
15-19	0.0113	0.0188	15-19	0.0138	0.0308
20-24	0.2477	0.3091	20-24	0.0956	0.2118
25-29	0.6600	0.6909	25-29	0.0914	0.1837
30-34	0.8185	0.8501	30-34	0.0834	0.1467
35-39	0.8564	0.8971	35-39	0.0903	0.1464
40-44	0.8738	0.9102	40-44	0.1101	0.1501
45-49	0.8883	0.9186	45-49	0.1401	0.1600
50-54	0.9007	0.9276	50-54	0.1735	0.1895
55-59	0.9032	0.9329	55-59	0.2221	0.2377
60-64	0.9012	0.9292	60-64	0.2891	0.2982
65-69	0.8893	0.9195	65-69	0.3720	0.3781
70-74	0.8572	0.8976	70-74	0.4546	0.4666
75-79	0.8080	0.8609	75-79	0.5037	0.5352
80-84	0.7296	0.7870	80-84	0.4947	0.5394
85-89	0.6198	0.6823	85-89	0.4269	0.4641
90+	0.5380	0.5508	90+	0.3456	0.3369
Total	0.6901	0.7275	Total	0.1769	0.2269

Source: Office fédéral de la statistique, 1985b.

Tableau n° 5:

Taux des propriétaires en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse

MENAGES AVEC ...	1970			1980		
	Total des ménages	Ménages pro- priétaires abs.	en %	Total des ménages	Ménages pro- priétaires abs.	en %
1 Pers.	402604	64197	15.95	667693	102364	15.33
2 Pers.	583495	159331	27.31	724625	225351	31.10
3 Pers.	395130	106570	26.97	389451	128656	33.04
4 Pers.	346760	96887	27.94	402782	145055	36.01
5 Pers.	181009	69375	38.33	153783	73746	47.95
6+ Pers.	141485	79013	55.85	74851	47075	62.89
Total	2050483	575373	28.06	2413185	722247	29.93

Source: Office fédéral de la statistique, 1985b.

Tableau n° 6:

Taux d'occupation en 1970 et 1980 pour l'ensemble de la Suisse

LOCATAIRES

Logements avec ...	Année	Ménages avec ...					
		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6+ Pers.
1 pièce habitable	1970	37.16	6.08	1.95	0.25	0.08	0.12
	1980	28.96	3.42	0.90	0.28	0.20	0.19
2 pièces habitables	1970	32.19	26.15	13.57	6.29	2.88	1.38
	1980	33.03	18.27	6.31	2.59	1.54	1.11
3 pièces habitables	1970	21.13	43.47	48.46	39.58	23.82	12.39
	1980	27.12	48.59	45.47	28.03	16.26	10.18
4 pièces habitables	1970	6.68	17.20	25.55	37.98	45.89	37.36
	1980	8.14	22.23	35.22	50.18	49.86	35.91
5+ pièces habitables	1970	2.84	7.10	10.47	15.90	27.33	48.76
	1980	2.75	7.50	12.11	18.93	32.13	52.62
TOTAL	1970	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
TOTAL	1980	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

PROPRIETAIRES

Logements avec ...	Année	Ménages avec ...					
		1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6+ Pers.
1 pièce habitable	1970	3.11	0.46	0.18	0.03	0.02	0.03
	1980	3.02	0.39	0.14	0.06	0.05	0.03
2 pièces habitables	1970	12.41	5.04	1.88	1.05	0.73	0.45
	1980	11.28	4.17	1.40	0.58	0.42	0.35
3 pièces habitables	1970	26.68	19.92	11.91	7.46	5.26	3.34
	1980	26.19	18.92	10.99	5.59	3.80	2.65
4 pièces habitables	1970	25.15	28.16	26.57	23.70	18.60	11.63
	1980	27.44	31.01	28.96	26.04	18.61	11.47
5+ pièces habitables	1970	32.65	46.42	59.46	67.76	75.39	84.55
	1980	32.07	45.52	58.51	67.72	77.12	85.50
TOTAL	1970	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
TOTAL	1980	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

Tableau n° 7:

Chefs de logements selon l'âge et la taille du logement pour l'ensemble de la Suisse

MENAGES PROPRIETAIRES

Classe d'âge	Part des chefs de logements dans des logements à ... pièces habitables (en % du total par classe d'âge)						Part des mén. propriét. sur le tot. des mén. par classe d'âge (en %)
	1	2	3	4	5+	total	
15-19	20.85	16.17	16.17	20.85	25.96	100.00	1.86
20-24	10.49	12.21	21.74	25.14	30.42	100.00	2.54
25-29	2.15	4.76	15.31	31.08	46.71	100.00	7.71
30-34	0.61	2.00	9.84	29.77	57.78	100.00	17.97
35-39	0.42	1.47	7.54	26.91	63.66	100.00	26.92
40-44	0.35	1.44	7.15	24.76	66.30	100.00	31.65
45-49	0.37	1.59	7.84	23.66	66.55	100.00	35.78
50-54	0.33	2.07	9.58	23.90	64.12	100.00	39.32
55-59	0.40	2.81	12.14	25.28	59.37	100.00	41.24
60-64	0.49	3.62	15.31	27.24	53.34	100.00	42.59
65-69	0.60	4.82	18.02	28.76	47.79	100.00	42.25
70-74	0.67	5.70	20.78	28.89	43.96	100.00	38.32
75-79	0.80	6.67	22.55	28.72	41.26	100.00	35.31
80-84	0.93	7.01	23.32	27.14	41.59	100.00	33.50
85+	0.99	7.34	22.87	26.32	42.48	100.00	32.73
TOTAL	0.59	3.33	13.22	26.61	56.24	100.00	29.93

MENAGES LOCATAIRES

Classe d'âge	Part des chefs de logements dans des logements à ... pièces habitables (en % du total par classe d'âge)						Part des mén. locat. sur le tot. des mén. par classe d'âge (en %)
	1	2	3	4	5+	total	
15-19	58.58	20.18	14.20	5.00	2.04	100.00	98.14
20-24	32.40	26.67	29.69	8.90	2.33	100.00	97.46
25-29	14.42	20.48	39.35	20.07	5.68	100.00	92.29
30-34	8.37	14.42	36.63	30.07	10.50	100.00	82.03
35-39	6.75	11.75	32.65	34.37	14.48	100.00	73.08
40-44	6.66	11.10	31.94	34.87	15.43	100.00	68.35
45-49	6.47	11.64	32.72	33.67	15.50	100.00	64.22
50-54	6.48	13.47	34.94	30.98	14.13	100.00	60.68
55-59	6.47	15.63	37.94	27.53	12.43	100.00	58.76
60-64	6.75	18.50	39.98	24.32	10.44	100.00	57.41
65-69	8.04	22.78	41.12	19.97	8.09	100.00	57.75
70-74	9.98	26.55	39.72	17.04	6.70	100.00	61.68
75-79	12.63	28.60	37.21	15.26	6.30	100.00	64.69
80-84	14.97	28.81	34.85	14.59	6.78	100.00	66.50
85+	16.52	27.91	32.51	15.25	7.82	100.00	67.27
TOTAL	10.89	17.89	35.64	25.31	10.27	100.00	70.07

Source: Office fédéral de la statistique, 1985b.

Tableau n° 8:

Démolitions et transformations 1975-84 pour l'ensemble de la Suisse

	Total des logements	Logements avec ... pièces habitables				
		1	2	3	4	5+
=====						
PARC:						
Tot. des log. RL 1980	2722432	234202	396476	786934	679161	625659
dont log. propriétaires	722247	4274	24074	95506	192208	406185
Part sur le parc	0.2653	0.0182	0.0607	0.1214	0.2830	0.6492
dont log. en location	1690938	184068	302577	602573	428051	173669
Part sur le parc	0.6211	0.7859	0.7632	0.7657	0.6303	0.2776

DEMOLITIONS 1975-84:						
total abs. p.a.	-2374.2	-148.9	-373.9	-820.7	-615.3	-415.4
Log. propriét. abs. p.a.	-629.9	-2.7	-22.7	-99.6	-174.1	-269.7
TAUX DE PROPRIETAIRES	-0.02313	-0.00116	-0.00572	-0.01265	-0.02563	-0.04310
Log. en loc. abs. p.a.	-1474.6	-117.0	-285.3	-628.4	-387.8	-115.3
TAUX DE LOCATAIRES	-0.05416	-0.04996	-0.07197	-0.07985	-0.05710	-0.01842
=====						
TRANSFORMATIONS 1975-84:						
total abs. p.a.	2547.6	305.1	615.9	396.9	476.3	753.4
Log. propriét. abs. p.a.	715.0	5.6	37.4	48.2	134.8	489.1
TAUX DE PROPRIETAIRES	0.026265	0.002377	0.009432	0.006121	0.019847	0.078176
Log. en loc. abs. p.a.	1523.1	239.8	470.0	303.9	300.2	209.1
TAUX DE LOCATAIRES	0.055944	0.102385	0.118552	0.038620	0.044200	0.033425
=====						

REMARQUES:

1. Les parts sur le parc sont exprimées en valeur absolue, les TAUX EN POUR CENT.
2. Les soldes de démolitions et de transformations des logements en location resp. en propriété ont été ventilés, conformément aux parts de la catégorie de logements concernée, par classe de dimension sur le PARC TOTAL DES LOGEMENTS. Les différences entre le total des démolitions/transformations et la somme des logements en location plus les logements en propriété par classe de dimension sont dues aux démolitions/transformations des résidences secondaires et des logements vacants.

Tableau n° 9:

Comparaison entre l'offre et le parc des logements dans les 23 régions et les deux zones restantes

1. Zurich

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	42'136	43'110	42'957	39'004	42'488	0	-3'953	0	-469
2	PH	53'787	57'965	58'270	48'827	52'161	0	-9'443	0	-6'109
3	PH	109'795	114'962	113'402	115'080	121'787	1'678	0	8'385	0
4	PH	69'115	76'074	75'073	89'766	93'906	14'693	0	18'833	0
5+	PH	23'426	26'785	26'546	30'974	32'043	4'428	0	5'497	0
1-5+	PH	298'259	318'896	316'248	323'651	342'385	20'799	-13'396	32'715	-6'578
Propriété										
1	PH	470	510	510	457	484	0	-53	0	-26
2	PH	1'668	1'828	1'834	1'581	1'657	0	-253	0	-177
3	PH	6'340	6'884	6'799	5'894	6'153	0	-905	0	-646
4	PH	14'532	15'770	15'559	15'935	16'566	376	0	1'007	0
5+	PH	34'682	37'701	37'346	43'528	44'980	6'182	0	7'634	0
1-5+	PH	57'692	62'693	62'048	67'395	69'840	6'558	-1'211	8'641	-849
Total										
1	PH	42'606	43'620	43'467	39'461	42'972	0	-4'006	0	-495
2	PH	55'455	59'793	60'104	50'408	53'818	0	-9'696	0	-6'286
3	PH	116'135	121'846	120'201	120'974	127'940	1'678	-905	8'385	-646
4	PH	83'647	91'844	90'632	105'701	110'472	15'069	0	19'840	0
5+	PH	58'108	64'486	63'892	74'502	77'023	10'610	0	13'131	0
1-5+	PH	355'951	381'589	378'296	391'046	412'225	27'357	-14'607	41'356	-7'427
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							12'750		33'929	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		6'165		6'952	10'397		787		4'232	
LOG. VACANTS		1. 6. 85								
1	PH	107								
2	PH	339								
3	PH	563								
4	PH	724								
5+	PH	350								
1-5+	PH	5'141	2'083							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

2. Bâle

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	17'675	17'912	17'890	16'002	17'633	0	-1'888	0	-257
2	PH	32'327	33'287	32'824	28'840	31'059	0	-3'984	0	-1'765
3	PH	59'834	62'437	61'663	63'074	66'787	1'411	0	5'124	0
4	PH	29'881	33'523	33'523	37'466	39'169	3'943	0	5'646	0
5+	PH	11'376	12'813	12'862	14'282	14'766	1'420	0	1'904	0
1-5+	PH	151'093	159'972	158'762	159'665	169'414	6'775	-5'872	12'674	-2'022
Propriété										
1	PH	245	266	266	271	295	5	0	29	0
2	PH	1'682	1'820	1'799	1'379	1'442	0	-420	0	-357
3	PH	6'735	7'277	7'193	5'593	5'821	0	-1'600	0	-1'372
4	PH	14'454	15'672	15'672	16'771	17'354	1'099	0	1'682	0
5+	PH	33'088	35'999	36'145	40'849	42'046	4'703	0	5'901	0
1-5+	PH	56'204	61'034	61'076	64'862	66'958	5'806	-2'020	7'612	-1'729
Total										
1	PH	17'920	18'178	18'156	16'273	17'928	5	-1'888	29	-257
2	PH	34'009	35'107	34'623	30'219	32'501	0	-4'404	0	-2'122
3	PH	66'569	69'714	68'856	68'668	72'608	1'411	-1'600	5'124	-1'372
4	PH	44'335	49'195	49'195	54'237	56'523	5'042	0	7'328	0
5+	PH	44'464	48'812	49'007	55'131	56'812	6'123	0	7'805	0
1-5+	PH	207'297	221'006	219'838	224'527	236'372	12'581	-7'892	20'286	-3'751
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							4'689		16'534	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		5'370		6'055		9'330		685		3'960
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	269								
2	PH	268								
3	PH	607								
4	PH	570								
5+	PH	313								
1-5+	PH	4'086	2'027							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

3. Berne

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	12'337	12'473	12'583	11'740	13'374	0	-843	791	0
2	PH	22'009	22'401	22'381	19'941	21'840	0	-2'440	0	-541
3	PH	45'709	46'453	46'213	48'881	52'322	2'668	0	6'109	0
4	PH	27'410	28'838	28'737	35'779	37'577	7'042	0	8'840	0
5+	PH	10'161	11'969	12'045	13'575	14'054	1'530	0	2'009	0
1-5+	PH	117'626	122'134	121'959	129'916	139'167	11'240	-3'283	17'749	-541
Propriété										
1	PH	139	489	490	115	126	0	-375	0	-364
2	PH	1'273	2'132	2'130	960	1'014	0	-1'170	0	-1'116
3	PH	5'341	6'988	6'961	4'616	4'837	0	-2'345	0	-2'124
4	PH	10'170	13'078	13'044	11'884	12'372	0	-1'160	0	-672
5+	PH	19'448	21'376	21'526	26'141	27'042	4'615	0	5'516	0
1-5+	PH	36'371	44'063	44'151	43'716	45'391	4'615	-5'050	5'516	-4'276
Total										
1	PH	12'476	12'962	13'073	11'855	13'500	0	-1'218	791	-364
2	PH	23'282	24'533	24'511	20'901	22'854	0	-3'610	0	-1'657
3	PH	51'050	53'441	53'174	53'497	57'159	2'668	-2'345	6'109	-2'124
4	PH	37'580	41'916	41'781	47'663	49'949	7'042	-1'160	8'840	-672
5+	PH	29'609	33'345	33'571	39'716	41'096	6'145	0	7'525	0
1-5+	PH	153'997	166'197	166'110	173'632	184'558	15'855	-8'333	23'265	-4'817
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							7'522		18'448	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		4'298		4'846	6'579		548		2'281	
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH		62							
2	PH		138							
3	PH		291							
4	PH		402							
5+	PH		189							
1-5+	PH	2'456	1'082							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

4. Lausanne

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	17'534	17'929	17'956	17'645	19'935	0	-311	1'979	0
2	PH	33'490	34'549	34'614	31'532	33'945	0	-3'082	0	-669
3	PH	42'553	44'912	44'907	49'995	52'708	5'088	0	7'801	0
4	PH	18'812	21'239	21'369	25'133	26'175	3'764	0	4'806	0
5+	PH	9'852	12'052	12'162	12'660	13'013	498	0	851	0
1-5+	PH	122'241	130'681	131'008	136'965	145'776	9'350	-3'393	15'437	-669
Propriété										
1	PH	254	275	271	282	299	11	0	28	0
2	PH	1'245	1'347	1'351	1'083	1'134	0	-268	0	-217
3	PH	4'228	4'563	4'563	3'834	3'989	0	-729	0	-574
4	PH	6'486	7'027	7'072	7'544	7'808	472	0	736	0
5+	PH	11'959	13'006	13'139	15'780	16'262	2'641	0	3'123	0
1-5+	PH	24'172	26'218	26'396	28'523	29'492	3'124	-997	3'887	-791
Total										
1	PH	17'788	18'204	18'227	17'927	20'234	11	-311	2'007	0
2	PH	34'735	35'896	35'965	32'615	35'079	0	-3'350	0	-886
3	PH	46'781	49'475	49'470	53'829	56'697	5'088	-729	7'801	-574
4	PH	25'298	28'266	28'441	32'677	33'983	4'236	0	5'542	0
5+	PH	21'811	25'058	25'301	28'440	29'275	3'139	0	3'974	0
1-5+	PH	146'413	156'899	157'404	165'488	175'268	12'474	-4'390	19'324	-1'460
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴								8'084	17'864	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		8'977		10'122		15'510		1'145		6'533
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	56								
2	PH	65								
3	PH	218								
4	PH	350								
5+	PH	247								
1-5+	PH	1'844	936							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

5. Lucerne

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	4'433	4'820	4'963	4'561	5'257	0	-402	294	0
2	PH	7'297	8'687	8'882	7'065	7'858	0	-1'817	0	-1'024
3	PH	21'538	23'285	22'933	23'130	25'096	197	0	2'163	0
4	PH	20'852	23'505	23'102	27'852	29'379	4'750	0	6'277	0
5+	PH	7'504	9'062	8'997	10'019	10'398	1'022	0	1'401	0
1-5+	PH	61'624	69'359	68'877	72'627	77'988	5'969	-2'219	10'135	-1'024
Propriété										
1	PH	30	33	34	32	35	0	-2	1	0
2	PH	201	231	236	178	188	0	-58	0	-48
3	PH	1'314	1'482	1'462	1'194	1'254	0	-268	0	-208
4	PH	3'829	4'293	4'218	4'542	4'739	324	0	521	0
5+	PH	11'819	13'318	13'215	16'016	16'562	2'801	0	3'347	0
1-5+	PH	17'193	19'357	19'165	21'962	22'778	3'125	-328	3'869	-256
Total										
1	PH	4'463	4'853	4'997	4'593	5'292	0	-404	295	0
2	PH	7'498	8'918	9'118	7'243	8'046	0	-1'875	0	-1'072
3	PH	22'852	24'767	24'395	24'324	26'350	197	-268	2'163	-208
4	PH	24'681	27'798	27'320	32'394	34'118	5'074	0	6'798	0
5+	PH	19'323	22'380	22'212	26'035	26'960	3'823	0	4'748	0
1-5+	PH	78'817	88'716	88'042	94'589	100'766	9'094	-2'547	14'004	-1'280
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							6'547		12'724	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		2'286		2'578		3'556		292		1'270
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	30								
2	PH	107								
3	PH	326								
4	PH	491								
5+	PH	228								
1-5+	PH	1'479	1'182							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

6. St. Gall

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	4'408	4'641	4'779	4'222	4'656	0	-557	0	-123
2	PH	5'938	6'630	7'018	5'562	5'992	0	-1'456	0	-1'026
3	PH	13'593	14'723	14'702	13'599	14'370	0	-1'103	0	-332
4	PH	17'687	18'975	18'492	21'476	22'320	2'984	0	3'828	0
5+	PH	7'301	8'227	6'745	8'960	9'218	2'215	0	2'473	0
1-5+	PH	48'927	53'196	51'736	53'819	56'556	5'199	-3'116	6'301	-1'481
Propriété										
1	PH	45	50	51	53	56	2	0	5	0
2	PH	165	187	198	165	171	0	-33	0	-27
3	PH	961	1'061	1'059	794	821	0	-265	0	-238
4	PH	2'944	3'198	3'118	3'153	3'243	35	0	125	0
5+	PH	9'942	10'841	10'629	12'924	13'207	2'295	0	2'578	0
1-5+	PH	14'057	15'337	15'055	17'089	17'498	2'332	-298	2'708	-265
Total										
1	PH	4'453	4'691	4'830	4'275	4'712	2	-557	5	-123
2	PH	6'103	6'817	7'216	5'727	6'163	0	-1'489	0	-1'053
3	PH	14'554	15'784	15'761	14'393	15'191	0	-1'368	0	-570
4	PH	20'631	22'173	21'610	24'629	25'563	3'019	0	3'953	0
5+	PH	17'243	19'068	17'374	21'884	22'425	4'510	0	5'051	0
1-5+	PH	62'984	68'533	66'791	70'908	74'054	7'531	-3'414	9'009	-1'746
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							4'117		7'263	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		1'551		1'749		2'312		198		761
LOG. VACANTS		1. 6. 85								
1	PH	75								
2	PH	96								
3	PH	279								
4	PH	291								
5+	PH	207								
1-5+	PH	1'375	948							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

7. Lugano-Bellinzona

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	3'861	4'437	4'744	3'360	3'567	0	-1'384	0	-1'177
2	PH	9'398	10'460	10'575	11'987	12'737	1'412	0	2'162	0
3	PH	18'279	19'606	19'851	22'579	23'613	2'728	0	3'762	0
4	PH	13'555	15'421	15'557	15'362	15'632	0	-195	75	0
5+	PH	5'996	6'621	6'660	6'168	6'174	0	-492	0	-486
1-5+	PH	51'089	56'545	57'387	59'456	61'723	4'140	-2'071	5'999	-1'663
Propriété										
1	PH	225	250	252	162	180	0	-90	0	-72
2	PH	1'295	1'449	1'464	1'198	1'296	0	-266	0	-168
3	PH	4'137	4'624	4'680	4'850	5'083	170	0	403	0
4	PH	8'361	9'320	9'404	11'430	11'692	2'026	0	2'288	0
5+	PH	10'811	12'029	12'098	12'246	12'265	148	0	167	0
1-5+	PH	24'829	27'672	27'898	29'886	30'516	2'344	-356	2'858	-240
Total										
1	PH	4'086	4'687	4'996	3'522	3'747	0	-1'474	0	-1'249
2	PH	10'693	11'909	12'039	13'185	14'033	1'412	-266	2'162	-168
3	PH	22'416	24'230	24'531	27'429	28'696	2'898	0	4'165	0
4	PH	21'916	24'741	24'961	26'792	27'324	2'026	-195	2'363	0
5+	PH	16'807	18'650	18'758	18'414	18'439	148	-492	167	-486
1-5+	PH	75'918	84'217	85'285	89'342	92'239	6'484	-2'427	8'857	-1'903
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995⁴							4'057		6'954	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		25'679		28'956		43'319		3'277		17'640
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	125								
2	PH	196								
3	PH	354								
4	PH	273								
5+	PH	144								
1-5+	PH	5'099	1'092							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

8. Winterthour

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995				
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2		
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent	
LOGEMENTS OCCUPES											
Location											
1	PH ³	5'242	5'650	5'852	5'079	5'636	0	-773	0	-216	
2	PH	7'193	7'990	8'207	6'518	7'104	0	-1'689	0	-1'103	
3	PH	19'516	20'468	20'331	20'398	21'758	67	0	1'427	0	
4	PH	17'044	18'466	18'212	21'566	22'543	3'354	0	4'331	0	
5+	PH	6'554	7'411	7'411	8'277	8'581	866	0	1'170	0	
1-5+	PH	55'549	59'985	60'013	61'838	65'622	4'287	-2'462	6'928	-1'319	
Propriété											
1	PH	54	60	62	72	80	10	0	18	0	
2	PH	407	457	470	352	370	0	-118	0	-100	
3	PH	2'173	2'384	2'368	1'947	2'033	0	-421	0	-335	
4	PH	6'870	7'498	7'397	7'573	7'854	176	0	457	0	
5+	PH	18'877	20'660	20'666	24'327	25'057	3'661	0	4'391	0	
1-5+	PH	28'381	31'059	30'963	34'271	35'394	3'847	-539	4'866	-435	
Total											
1	PH	5'296	5'710	5'914	5'151	5'716	10	-773	18	-216	
2	PH	7'600	8'447	8'677	6'870	7'474	0	-1'807	0	-1'203	
3	PH	21'689	22'852	22'699	22'345	23'791	67	-421	1'427	-335	
4	PH	23'914	25'964	25'609	29'139	30'397	3'530	0	4'788	0	
5+	PH	25'431	28'071	28'077	32'604	33'638	4'527	0	5'561	0	
1-5+	PH	83'930	91'044	90'976	96'109	101'016	8'134	-3'001	11'794	-1'754	
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995⁴							5'133		10'040		
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95					
Total		1'497			1'688		1'938		191		441
LOG. VACANTS 1. 6. 85											
1	PH	53									
2	PH	69									
3	PH	183									
4	PH	187									
5+	PH	154									
1-5+	PH	1'680	646								

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

9. Bienne-Granges

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	3'064	3'077	3'106	2'817	3'103	0	-289	0	-3
2	PH	6'638	6'710	6'670	5'713	6'104	0	-957	0	-566
3	PH	17'273	17'263	16'936	17'506	18'355	570	0	1'419	0
4	PH	9'853	10'515	10'525	12'125	12'575	1'600	0	2'050	0
5+	PH	2'635	3'116	3'167	3'269	3'360	102	0	193	0
1-5+	PH	39'463	40'681	40'404	41'430	43'497	2'272	-1'246	3'662	-569
Propriété										
1	PH	51	56	57	52	55	0	-5	0	-2
2	PH	364	396	394	252	262	0	-142	0	-132
3	PH	2'157	2'331	2'290	1'701	1'757	0	-589	0	-533
4	PH	3'385	3'696	3'699	3'812	3'924	113	0	225	0
5+	PH	5'993	6'594	6'712	7'802	8'001	1'090	0	1'289	0
1-5+	PH	11'950	13'073	13'152	13'619	13'999	1'203	-736	1'514	-667
Total										
1	PH	3'115	3'133	3'163	2'869	3'158	0	-294	0	-5
2	PH	7'002	7'106	7'064	5'965	6'366	0	-1'099	0	-698
3	PH	19'430	19'594	19'226	19'207	20'112	570	-589	1'419	-533
4	PH	13'238	14'211	14'224	15'937	16'499	1'713	0	2'275	0
5+	PH	8'628	9'710	9'879	11'071	11'361	1'192	0	1'482	0
1-5+	PH	51'413	53'754	53'556	55'049	57'496	3'475	-1'982	5'176	-1'236
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							1'493		3'940	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		1'608			1'813	2'623		205		1'015
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH		71							
2	PH		75							
3	PH		161							
4	PH		190							
5+	PH		72							
1-5+	PH	1'902	569							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

10. Neuchâtel

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	2'744	2'768	2'802	2'665	3'136	0	-137	334	0
2	PH	4'791	4'815	4'751	4'230	4'663	0	-521	0	-88
3	PH	11'789	11'786	11'613	11'768	12'543	155	0	930	0
4	PH	7'248	7'706	7'715	8'830	9'261	1'115	0	1'546	0
5+	PH	2'579	3'006	3'042	3'221	3'332	179	0	290	0
1-5+	PH	29'151	30'081	29'923	30'714	32'935	1'449	-658	3'100	-88
Propriété										
1	PH	25	27	28	20	21	0	-8	0	-7
2	PH	292	316	312	234	244	0	-78	0	-68
3	PH	1'201	1'300	1'282	1'021	1'058	0	-261	0	-224
4	PH	2'245	2'450	2'453	2'422	2'510	0	-31	57	0
5+	PH	4'371	4'797	4'857	5'515	5'696	658	0	839	0
1-5+	PH	8'134	8'890	8'932	9'212	9'529	658	-378	896	-299
Total										
1	PH	2'769	2'795	2'830	2'685	3'157	0	-145	334	-7
2	PH	5'083	5'131	5'063	4'464	4'907	0	-599	0	-156
3	PH	12'990	13'086	12'895	12'789	13'601	155	-261	930	-224
4	PH	9'493	10'156	10'168	11'252	11'771	1'115	-31	1'603	0
5+	PH	6'950	7'803	7'899	8'736	9'028	837	0	1'129	0
1-5+	PH	37'285	38'971	38'855	39'926	42'464	2'107	-1'036	3'996	-387
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							1'071		3'609	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		1'932			2'179	2'355		247		423
LOG. VACANTS		1. 6. 85								
1	PH		17							
2	PH		35							
3	PH		65							
4	PH		88							
5+	PH		64							
1-5+	PH	750	269							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

11. Yverdon

		Parc effectif		Prévisions 1995		Nombre de logements à construire 1986 - 1995				
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	955	1'030	1'064	961	1'103	0	-103	39	0
2	PH	2'229	2'384	2'397	1'908	2'087	0	-489	0	-310
3	PH	4'784	4'992	5'008	5'024	5'341	16	0	333	0
4	PH	2'229	2'468	2'498	2'727	2'858	229	0	360	0
5+	PH	965	1'067	1'088	1'195	1'239	107	0	151	0
1-5+	PH	11'162	11'941	12'055	11'815	12'628	352	-592	883	-310
Propriété										
1	PH	20	21	22	18	19	0	-4	0	-3
2	PH	200	213	214	137	145	0	-77	0	-69
3	PH	1'040	1'112	1'116	896	942	0	-220	0	-174
4	PH	1'534	1'652	1'673	1'607	1'679	0	-66	6	0
5+	PH	2'341	2'512	2'562	3'049	3'152	487	0	590	0
1-5+	PH	5'135	5'510	5'587	5'707	5'937	487	-367	596	-246
Total										
1	PH	975	1'051	1'086	979	1'122	0	-107	39	-3
2	PH	2'429	2'597	2'611	2'045	2'232	0	-566	0	-379
3	PH	5'824	6'104	6'124	5'920	6'283	16	-220	333	-174
4	PH	3'763	4'120	4'171	4'334	4'537	229	-66	366	0
5+	PH	3'306	3'579	3'650	4'244	4'391	594	0	741	0
1-5+	PH	16'297	17'451	17'642	17'522	18'565	839	-959	1'479	-556
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995⁴								-120		923
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		1'616			1'822	2'298		206		682
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH		9							
2	PH		8							
3	PH		35							
4	PH		35							
5+	PH		19							
1-5+	PH	644	106							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

12. La Chaux-de-Fonds

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	1'425	1'413	1'418	1'192	1'315	0	-226	0	-103
2	PH	4'301	4'329	4'325	3'168	3'416	0	-1'157	0	-909
3	PH	11'059	10'866	10'583	9'861	10'451	0	-722	0	-132
4	PH	5'213	5'300	5'322	5'819	6'092	497	0	770	0
5+	PH	1'742	1'924	1'993	1'975	2'035	0	-18	42	0
1-5+	PH	23'740	23'832	23'641	22'015	23'309	497	-2'123	812	-1'144
Propriété										
1	PH	45	45	45	59	67	14	0	22	0
2	PH	152	160	160	86	92	0	-74	0	-68
3	PH	950	971	946	705	746	0	-241	0	-200
4	PH	1'616	1'686	1'693	1'553	1'633	0	-140	0	-60
5+	PH	2'752	2'940	3'047	2'907	3'047	0	-140	0	0
1-5+	PH	5'515	5'802	5'891	5'310	5'585	14	-595	22	-328
Total										
1	PH	1'470	1'458	1'463	1'251	1'382	14	-226	22	-103
2	PH	4'453	4'489	4'485	3'254	3'508	0	-1'231	0	-977
3	PH	12'009	11'837	11'529	10'566	11'197	0	-963	0	-332
4	PH	6'829	6'986	7'015	7'372	7'725	497	-140	770	-60
5+	PH	4'494	4'864	5'040	4'882	5'082	0	-158	42	0
1-5+	PH	29'255	29'634	29'532	27'325	28'894	511	-2'718	834	-1'472
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴								-2'207		-638
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		2'006		2'262		2'734		256		728
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	170								
2	PH	158								
3	PH	354								
4	PH	105								
5+	PH	53								
1-5+	PH	2'123	840							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

13. Fribourg

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	2'482	2'488	2'471	2'459	2'849	0	-12	378	0
2	PH	3'295	3'429	3'441	3'024	3'348	0	-417	0	-93
3	PH	6'939	7'200	7'205	8'032	8'712	827	0	1'507	0
4	PH	4'132	4'778	4'791	5'759	6'133	968	0	1'342	0
5+	PH	1'583	1'997	2'027	2'123	2'225	96	0	198	0
1-5+	PH	18'431	19'892	19'935	21'397	23'266	1'891	-429	3'424	-93
Propriété										
1	PH	21	24	24	9	9	0	-15	0	-15
2	PH	182	205	206	124	132	0	-82	0	-74
3	PH	816	917	918	756	801	0	-162	0	-117
4	PH	1'648	1'852	1'857	2'020	2'136	163	0	279	0
5+	PH	3'288	3'717	3'779	4'728	4'948	949	0	1'169	0
1-5+	PH	5'955	6'715	6'784	7'637	8'026	1'112	-259	1'449	-207
Total										
1	PH	2'503	2'512	2'495	2'468	2'857	0	-27	378	-15
2	PH	3'477	3'634	3'647	3'148	3'480	0	-499	0	-167
3	PH	7'755	8'117	8'123	8'788	9'513	827	-162	1'507	-117
4	PH	5'780	6'630	6'648	7'779	8'269	1'131	0	1'621	0
5+	PH	4'871	5'714	5'806	6'851	7'173	1'045	0	1'367	0
1-5+	PH	24'386	26'607	26'719	29'034	31'292	3'003	-688	4'873	-300
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴								2'315	4'573	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		440		496		534		56		94
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	15								
2	PH	12								
3	PH	27								
4	PH	80								
5+	PH	41								
1-5+	PH	860	175							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

14. Sion-Sierre

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	1'164	1'558	1'556	1'326	1'455	0	-230	0	-101
2	PH	1'978	2'319	2'319	2'203	2'373	0	-116	54	0
3	PH	4'263	4'710	4'723	5'107	5'442	384	0	719	0
4	PH	3'639	4'865	4'902	4'866	5'128	0	-36	226	0
5+	PH	1'109	1'705	1'722	1'404	1'461	0	-318	0	-261
1-5+	PH	12'153	15'157	15'222	14'906	15'859	384	-700	999	-362
Propriété										
1	PH	354	393	392	257	287	0	-135	0	-105
2	PH	1'650	1'827	1'827	1'198	1'264	0	-629	0	-563
3	PH	4'540	5'038	5'051	4'799	5'015	0	-252	0	-36
4	PH	6'057	6'795	6'858	8'687	9'039	1'829	0	2'181	0
5+	PH	4'344	4'903	4'968	6'155	6'368	1'187	0	1'400	0
1-5+	PH	16'945	18'956	19'096	21'096	21'973	3'016	-1'016	3'581	-704
Total										
1	PH	1'518	1'951	1'948	1'583	1'742	0	-365	0	-206
2	PH	3'628	4'146	4'146	3'401	3'637	0	-745	54	-563
3	PH	8'803	9'748	9'774	9'906	10'457	384	-252	719	-36
4	PH	9'696	11'660	11'760	13'553	14'167	1'829	-36	2'407	0
5+	PH	5'453	6'608	6'690	7'559	7'829	1'187	-318	1'400	-261
1-5+	PH	29'098	34'113	34'318	36'002	37'832	3'400	-1'716	4'580	-1'066
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995⁴							1'684		3'514	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total	20'234			22'816	42'526		2'582		22'292	
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH		48							
2	PH		62							
3	PH		83							
4	PH		73							
5+	PH		25							
1-5+	PH	1'981	291							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

15. Thoune

	Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995				
	1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2		
				Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent	
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	1'542	1'818	1'855	1'611	1'852	0	-244	0	-3
2	PH	3'758	4'192	4'195	3'379	3'703	0	-816	0	-492
3	PH	9'251	9'834	9'727	9'612	10'231	0	-115	504	0
4	PH	6'346	7'527	7'513	8'637	8'996	1'124	0	1'483	0
5+	PH	1'646	2'187	2'242	2'376	2'443	134	0	201	0
1-5+	PH	22'543	25'558	25'532	25'615	27'225	1'258	-1'175	2'188	-495
Propriété										
1	PH	63	68	70	61	67	0	-9	0	-3
2	PH	767	818	819	619	645	0	-200	0	-174
3	PH	3'061	3'240	3'205	2'787	2'889	0	-418	0	-316
4	PH	5'027	5'337	5'325	6'325	6'520	1'000	0	1'195	0
5+	PH	5'929	6'382	6'577	8'324	8'534	1'747	0	1'957	0
1-5+	PH	14'847	15'845	15'996	18'116	18'655	2'747	-627	3'152	-493
Total										
1	PH	1'605	1'886	1'925	1'672	1'919	0	-253	0	-6
2	PH	4'525	5'010	5'014	3'998	4'348	0	-1'016	0	-666
3	PH	12'312	13'074	12'932	12'399	13'120	0	-533	504	-316
4	PH	11'373	12'864	12'838	14'962	15'516	2'124	0	2'678	0
5+	PH	7'575	8'569	8'819	10'700	10'977	1'881	0	2'158	0
1-5+	PH	37'390	41'403	41'528	43'731	45'880	4'005	-1'802	5'340	-988
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995⁴							2'203	4'352		
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total	4'601				5'188	7'018	587		2'417	
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	11								
2	PH	54								
3	PH	90								
4	PH	114								
5+	PH	54								
1-5+	PH	1'223	323							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.³ PH = pièce habitable.⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

16. Willisau-Entlebuch

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	392	527	538	450	899	0	-88	361	0
2	PH	680	1'117	1'152	577	925	0	-575	0	-227
3	PH	1'621	1'957	1'984	1'494	2'034	0	-490	50	0
4	PH	2'903	3'396	3'376	3'498	4'214	122	0	838	0
5+	PH	1'852	2'176	2'182	2'394	2'665	212	0	483	0
1-5+	PH	7'448	9'173	9'232	8'413	10'737	334	-1'153	1'732	-227
Propriété										
1	PH	7	7	7	7	11	0	0	4	0
2	PH	81	93	97	81	107	0	-16	10	0
3	PH	404	448	455	340	401	0	-115	0	-54
4	PH	1'376	1'493	1'484	1'421	1'571	0	-63	87	0
5+	PH	5'957	6'423	6'443	7'541	8'013	1'098	0	1'570	0
1-5+	PH	7'825	8'464	8'486	9'390	10'103	1'098	-194	1'671	-54
Total										
1	PH	399	534	545	457	910	0	-88	365	0
2	PH	761	1'210	1'249	658	1'032	0	-591	10	-227
3	PH	2'025	2'405	2'439	1'834	2'435	0	-605	50	-54
4	PH	4'279	4'889	4'860	4'919	5'785	122	-63	925	0
5+	PH	7'809	8'599	8'625	9'935	10'678	1'310	0	2'053	0
1-5+	PH	15'273	17'637	17'718	17'803	20'840	1'432	-1'347	3'403	-281
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							85		3'122	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		1'546		1'743		2'644		197		1'098
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	19								
2	PH	22								
3	PH	29								
4	PH	43								
5+	PH	29								
1-5+	PH	540	142							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

17. Baden-Brugg

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	3'487	3'823	3'937	3'616	4'594	0	-321	657	0
2	PH	5'603	6'368	6'559	5'704	6'812	0	-855	253	0
3	PH	14'422	15'565	15'461	16'197	18'263	736	0	2'802	0
4	PH	11'721	13'577	13'525	15'009	16'210	1'484	0	2'685	0
5+	PH	4'193	5'425	5'452	5'460	5'791	8	0	339	0
1-5+	PH	39'426	44'758	44'934	45'986	51'670	2'228	-1'176	6'736	0
Propriété										
1	PH	80	92	94	146	175	52	0	81	0
2	PH	412	472	486	361	390	0	-125	0	-96
3	PH	2'347	2'640	2'622	2'312	2'472	0	-310	0	-150
4	PH	6'348	7'141	7'114	7'761	8'198	647	0	1'084	0
5+	PH	16'691	18'835	18'939	23'051	24'099	4'112	0	5'160	0
1-5+	PH	25'878	29'180	29'255	33'631	35'334	4'811	-435	6'325	-246
Total										
1	PH	3'567	3'915	4'031	3'762	4'769	52	-321	738	0
2	PH	6'015	6'840	7'045	6'065	7'202	0	-980	253	-96
3	PH	16'769	18'205	18'083	18'509	20'735	736	-310	2'802	-150
4	PH	18'069	20'718	20'639	22'770	24'408	2'131	0	3'769	0
5+	PH	20'884	24'260	24'391	28'511	29'890	4'120	0	5'499	0
1-5+	PH	65'304	73'938	74'189	79'617	87'004	7'039	-1'611	13'061	-246
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995⁴							5'428		12'815	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		1'031		1'163		1'477		132		446
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	44								
2	PH	113								
3	PH	275								
4	PH	323								
5+	PH	146								
1-5+	PH	1'613	901							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

18. Aarau-Zofingen

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	3'071	3'320	3'401	2'962	3'463	0	-439	62	0
2	PH	5'641	6'529	6'663	5'282	5'892	0	-1'381	0	-771
3	PH	16'530	17'576	17'385	17'091	18'566	0	-294	1'181	0
4	PH	13'325	15'199	14'990	16'178	17'095	1'188	0	2'105	0
5+	PH	5'878	7'359	7'410	7'107	7'411	0	-303	1	0
1-5+	PH	44'445	49'983	49'849	48'620	52'427	1'188	-2'417	3'349	-771
Propriété										
1	PH	35	40	41	45	50	4	0	9	0
2	PH	483	539	550	386	405	0	-164	0	-145
3	PH	3'746	4'099	4'056	3'122	3'232	0	-934	0	-824
4	PH	8'639	9'425	9'287	9'644	9'955	357	0	668	0
5+	PH	24'125	26'556	26'766	30'742	31'570	3'976	0	4'804	0
1-5+	PH	37'028	40'659	40'700	43'939	45'212	4'337	-1'098	5'481	-969
Total										
1	PH	3'106	3'360	3'442	3'007	3'513	4	-439	71	0
2	PH	6'124	7'068	7'213	5'668	6'297	0	-1'545	0	-916
3	PH	20'276	21'675	21'441	20'213	21'798	0	-1'228	1'181	-824
4	PH	21'964	24'624	24'277	25'822	27'050	1'545	0	2'773	0
5+	PH	30'003	33'915	34'176	37'849	38'981	3'976	-303	4'805	0
1-5+	PH	81'473	90'642	90'549	92'559	97'639	5'525	-3'515	8'830	-1'740
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							2'010		7'090	
RESIDENCES SECONDAIRES							Nombre de log. à construire 1981-95			
Total		1'396		1'574		1'848		178		452
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	33								
2	PH	73								
3	PH	262								
4	PH	362								
5+	PH	230								
1-5+	PH	2'127	960							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

³ PH = pièce habitable.

⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

19. Zoug

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	1'857	2'235	2'289	2'112	2'643	0	-177	531	0
2	PH	3'111	3'962	4'024	3'332	3'857	0	-692	525	0
3	PH	8'338	9'404	9'409	9'452	10'455	43	0	1'003	0
4	PH	9'718	11'089	10'960	12'730	13'565	1'770	0	835	0
5+	PH	4'034	5'104	5'104	5'428	5'680	324	0	252	0
1-5+	PH	27'058	31'794	31'786	33'054	36'200	1'268	0	3'146	0
Propriété										
1	PH	63	70	72	86	100	14	0	14	0
2	PH	232	262	267	215	228	0	-52	13	0
3	PH	1'330	1'475	1'475	1'379	1'462	0	-96	83	0
4	PH	3'277	3'595	3'552	4'101	4'272	549	0	171	0
5+	PH	7'848	8'668	8'668	11'049	11'416	2'381	0	367	0
1-5+	PH	12'750	14'070	14'034	16'830	17'478	2'796	0	648	0
Total										
1	PH	1'920	2'305	2'361	2'198	2'743	14	-177	545	0
2	PH	3'343	4'224	4'291	3'547	4'085	0	-744	538	0
3	PH	9'668	10'879	10'884	10'831	11'917	43	-96	1'086	0
4	PH	12'995	14'684	14'512	16'831	17'837	2'319	0	1'006	0
5+	PH	11'882	13'772	13'772	16'477	17'096	2'705	0	619	0
1-5+	PH	39'808	45'864	45'820	49'884	53'678	5'081	-1'017	3'794	0
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							4'064		3'794	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		3'961		4'466		5'519		505		1'558
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	16								
2	PH	39								
3	PH	108								
4	PH	134								
5+	PH	57								
1-5+	PH	862	354							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

20. Schaffhouse

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	1'143	1'214	1'313	1'028	1'209	0	-284	0	-103
2	PH	2'308	2'449	2'455	2'018	2'271	0	-438	0	-184
3	PH	6'886	6'932	6'671	6'523	7'080	0	-147	410	0
4	PH	5'983	6'384	6'354	7'124	7'507	770	0	1'153	0
5+	PH	1'737	2'020	2'029	2'169	2'260	140	0	231	0
1-5+	PH	18'057	18'999	18'821	18'862	20'328	910	-869	1'794	-288
Propriété										
1	PH	12	13	14	10	11	0	-4	0	-3
2	PH	119	131	132	88	93	0	-43	0	-39
3	PH	860	916	884	679	706	0	-205	0	-178
4	PH	2'474	2'681	2'668	2'447	2'538	0	-222	0	-130
5+	PH	5'342	5'808	5'835	6'443	6'625	608	0	790	0
1-5+	PH	8'807	9'549	9'532	9'667	9'973	608	-474	790	-350
Total										
1	PH	1'155	1'227	1'327	1'039	1'221	0	-288	0	-106
2	PH	2'427	2'580	2'587	2'106	2'364	0	-481	0	-223
3	PH	7'746	7'848	7'554	7'202	7'786	0	-352	410	-178
4	PH	8'457	9'065	9'022	9'570	10'046	770	-222	1'153	-130
5+	PH	7'079	7'828	7'863	8'611	8'884	748	0	1'021	0
1-5+	PH	26'864	28'548	28'354	28'528	30'301	1'518	-1'343	2'584	-637
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴								175	1'947	
RESIDENCES SECONDAIRES							Nombre de log. à construire 1981-95			
Total		795		896		1'063	101		268	
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	12								
2	PH	29								
3	PH	60								
4	PH	86								
5+	PH	54								
1-5+	PH	867	241							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

- 1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.
- 2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.
- 3 PH = pièce habitable.
- 4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

21. Rapperswil

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande Var. 1	Var. 2	Var. 1 Besoin	Excédent	Var. 2 Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	2'908	3'194	3'300	3'038	3'540	0	-262	240	0
2	PH	5'719	6'658	6'779	5'868	6'649	0	-911	0	-130
3	PH	14'538	16'055	15'897	17'285	18'897	1'388	0	3'000	0
4	PH	14'545	16'746	16'537	20'667	21'969	4'130	0	5'432	0
5+	PH	6'581	8'210	8'246	9'505	9'987	1'259	0	1'741	0
1-5+	PH	44'291	50'863	50'759	56'363	61'042	6'777	-1'173	10'413	-130
Propriété										
1	PH	42	48	49	56	67	7	0	18	0
2	PH	431	495	504	455	492	0	-49	0	-12
3	PH	2'092	2'365	2'343	2'179	2'323	0	-164	0	-20
4	PH	5'996	6'762	6'675	7'769	8'150	1'094	0	1'475	0
5+	PH	15'195	17'281	17'360	22'820	23'702	5'460	0	6'342	0
1-5+	PH	23'756	26'951	26'931	33'279	34'734	6'561	-213	7'835	-32
Total										
1	PH	2'950	3'242	3'349	3'094	3'607	7	-262	258	0
2	PH	6'150	7'153	7'283	6'323	7'141	0	-960	0	-142
3	PH	16'630	18'420	18'240	19'464	21'220	1'388	-164	3'000	-20
4	PH	20'541	23'508	23'212	28'436	30'119	5'224	0	6'907	0
5+	PH	21'776	25'491	25'606	32'325	33'689	6'719	0	8'083	0
1-5+	PH	68'047	77'814	77'690	89'642	95'776	13'338	-1'386	18'248	-162
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995⁴							11'952		18'086	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		2'592		2'923		3'616		331		1'024
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	14								
2	PH	68								
3	PH	163								
4	PH	367								
5+	PH	148								
1-5+	PH	1'650	760							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

22. Coire

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	1'933	2'463	2'525	1'945	2'279	0	-580	0	-246
2	PH	2'086	2'819	2'872	1'986	2'209	0	-886	0	-663
3	PH	4'940	5'530	5'527	5'230	5'611	0	-297	84	0
4	PH	5'800	6'811	6'826	7'040	7'391	214	0	565	0
5+	PH	2'120	2'583	2'581	2'656	2'760	75	0	179	0
1-5+	PH	16'879	20'206	20'331	18'857	20'250	289	-1'763	828	-909
Propriété										
1	PH	83	92	95	146	162	51	0	67	0
2	PH	319	347	355	277	291	0	-78	0	-64
3	PH	1'158	1'250	1'249	1'041	1'085	0	-208	0	-164
4	PH	2'624	2'831	2'838	2'981	3'091	143	0	253	0
5+	PH	5'112	5'503	5'496	6'551	6'752	1'055	0	1'256	0
1-5+	PH	9'296	10'023	10'033	10'996	11'381	1'249	-286	1'576	-228
Total										
1	PH	2'016	2'555	2'620	2'091	2'441	51	-580	67	-246
2	PH	2'405	3'166	3'227	2'263	2'500	0	-964	0	-727
3	PH	6'098	6'780	6'776	6'271	6'696	0	-505	84	-164
4	PH	8'424	9'642	9'664	10'021	10'482	357	0	818	0
5+	PH	7'232	8'086	8'077	9'207	9'512	1'130	0	1'435	0
1-5+	PH	26'175	30'229	30'364	29'853	31'631	1'538	-2'049	2'404	-1'137
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴								-511		1'267
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		5'837			6'582	9'506		745		3'669
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH		60							
2	PH		39							
3	PH		75							
4	PH		112							
5+	PH		30							
1-5+	PH	669	316							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

23. Wil

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	964	1'095	1'119	1'150	1'355	31	0	236	0
2	PH	1'692	2'117	2'182	2'040	2'320	0	-142	138	0
3	PH	4'117	4'699	4'680	4'999	5'484	319	0	804	0
4	PH	4'980	5'750	5'681	6'153	6'561	472	0	880	0
5+	PH	2'675	3'045	3'051	3'308	3'475	257	0	424	0
1-5+	PH	14'428	16'706	16'713	17'650	19'195	1'079	-142	2'482	0
Propriété										
1	PH	16	18	18	30	37	12	0	19	0
2	PH	78	90	93	97	104	4	0	11	0
3	PH	472	531	528	586	616	58	0	88	0
4	PH	1'742	1'948	1'924	2'201	2'303	277	0	379	0
5+	PH	7'814	8'775	8'790	9'796	10'157	1'006	0	1'367	0
1-5+	PH	10'122	11'362	11'353	12'710	13'217	1'357	0	1'864	0
Total										
1	PH	980	1'113	1'137	1'180	1'392	43	0	255	0
2	PH	1'770	2'207	2'275	2'137	2'424	4	-142	149	0
3	PH	4'589	5'230	5'208	5'585	6'100	377	0	892	0
4	PH	6'722	7'698	7'605	8'354	8'864	749	0	1'259	0
5+	PH	10'489	11'820	11'841	13'104	13'632	1'263	0	1'791	0
1-5+	PH	24'550	28'068	28'066	30'360	32'412	2'436	-142	4'346	0
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							2'294		4'346	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total		1'037		1'169		1'655		132		618
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	50								
2	PH	56								
3	PH	135								
4	PH	164								
5+	PH	72								
1-5+	PH	374	477							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

24. Reste de la Suisse zones touristiques

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	4'736	7'386	7'475	5'108	6'187	0	-2'367	0	-1'288
2	PH	8'286	12'805	12'939	7'883	8'960	0	-5'056	0	-3'979
3	PH	17'383	21'856	21'984	18'109	19'674	0	-3'875	0	-2'310
4	PH	18'805	23'338	23'505	22'638	24'013	0	-867	508	0
5+	PH	8'258	10'203	10'281	10'078	10'513	0	-203	232	0
1-5+	PH	57'468	75'588	76'184	63'816	69'347	0	-12'368	740	-7'577
Propriété										
1	PH	728	818	832	869	1'000	37	0	168	0
2	PH	3'743	4'128	4'187	3'053	3'208	0	-1'134	0	-979
3	PH	11'883	12'743	12'830	11'194	11'659	0	-1'636	0	-1'171
4	PH	19'329	20'660	20'832	23'324	24'132	2'492	0	3'300	0
5+	PH	27'151	29'039	29'290	34'495	35'464	5'205	0	6'174	0
1-5+	PH	62'834	67'388	67'971	72'935	75'463	7'734	-2'770	9'642	-2'150
Total										
1	PH	5'464	8'204	8'307	5'977	7'187	37	-2'367	168	-1'288
2	PH	12'029	16'933	17'126	10'936	12'168	0	-6'190	0	-4'958
3	PH	29'266	34'599	34'814	29'303	31'333	0	-5'511	0	-3'481
4	PH	38'134	43'998	44'337	45'962	48'145	2'492	-867	3'808	0
5+	PH	35'409	39'242	39'571	44'573	45'977	5'205	-203	6'406	0
1-5+	PH	120'302	142'976	144'155	136'751	144'810	7'734	-15'138	10'382	-9'727
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴								-7'404		655
RESIDENCES SECONDAIRES							Nombre de log. à construire 1981-95			
Total		73'960		83'398		131'265	9'438		57'305	
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	147								
2	PH	359								
3	PH	545								
4	PH	526								
5+	PH	242								
1-5+	PH	8'552	1'819							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

1 Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.

2 Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.

3 PH = pièce habitable.

4 Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

25. Reste de la Suisse Plateau/Jura

		Parc effectif		Prévisions 1995			Nombre de logements à construire 1986 - 1995			
		1980	31.12. 1985 ¹	sans nouv. construct. ²	Demande		Var. 1		Var. 2	
					Var. 1	Var. 2	Besoin	Excédent	Besoin	Excédent
LOGEMENTS OCCUPES										
Location										
1	PH ³	42'575	43'871	43'505	44'011	49'088	506	0	5'583	0
2	PH	69'022	72'381	72'198	66'069	70'945	0	-6'129	0	-1'253
3	PH	117'623	123'658	123'628	127'878	135'250	4'250	0	11'622	0
4	PH	87'255	96'530	97'049	109'511	114'408	12'462	0	17'359	0
5+	PH	41'912	48'371	48'780	52'927	54'736	4'147	0	5'956	0
1-5+	PH	358'387	384'811	385'160	400'396	424'427	21'365	-6'129	40'520	-1'253
Propriété										
1	PH	1'167	1'260	1'251	1'151	1'277	0	-100	26	0
2	PH	6'633	7'231	7'215	5'363	5'596	0	-1'852	0	-1'619
3	PH	26'220	28'585	28'585	23'198	24'070	0	-5'387	0	-4'515
4	PH	51'245	56'012	56'317	59'272	61'255	2'955	0	4'938	0
5+	PH	111'306	121'944	123'034	146'598	150'760	23'564	0	27'726	0
1-5+	PH	196'571	215'032	216'402	235'582	242'958	26'519	-7'339	32'690	-6'134
Total										
1	PH	43'742	45'131	44'756	45'162	50'365	506	-100	5'609	0
2	PH	75'655	79'612	79'413	71'432	76'541	0	-7'981	0	-2'872
3	PH	143'843	152'243	152'213	151'076	159'320	4'250	-5'387	11'622	-4'515
4	PH	138'500	152'542	153'366	168'783	175'663	15'417	0	22'297	0
5+	PH	153'218	170'315	171'814	199'525	205'496	27'711	0	33'682	0
1-5+	PH	554'958	599'843	601'562	635'978	667'385	47'884	-13'468	73'210	-7'387
Nombre minimum de logements occupés à construire 1986-1995 ⁴							34'416		65'823	
RESIDENCES SECONDAIRES						Nombre de log. à construire 1981-95				
Total	59'031			66'564		94'402		7'533		35'371
LOG. VACANTS 1. 6. 85										
1	PH	302								
2	PH	558								
3	PH	1'333								
4	PH	1'343								
5+	PH	797								
1-5+	PH	19'904	4'333							

Sources: OFIAMT, 1985a; OFIAMT, 1986a; Office fédéral de la statistique, 1985b.

¹ Y compris une part non connue de résidences secondaires, sans logements vacants.² Prévisions 1995 sans nouvelles constructions = parc 1985 y compris les modifications 1986-95 dues aux démolitions et aux transformations, mais sans les nouvelles constructions.³ PH = pièce habitable.⁴ Les excédents de demande et d'offre des différentes catégories de logements se compensent.

Annexe 10

Définition des principaux termes et données

Augmentation nette (de logements)	Différence du parc des logements entre deux recensements.
Chef de logement	Chef de ménage qui habite un logement à 1, 2, ... pièces.
Chef de ménage (taux des) (TMC)	Nombre de chefs de ménage en pourcentage de la population.
Démolitions (taux des) (taux des transformations)	Nombre moyen des logements démolis (transformés) par an en pourcentage du nombre total des logements.
Locataire (ménage locataire)	Ensemble des détenteurs d'un logement en fermage, en location, d'un logement de coopérateur, de service ou d'un logement gratuit selon les recensements de logements de 1970/1980.
Logement (unité de construction)	Locaux contigus destinés à loger un ou plusieurs ménages privés (p. ex. locataires et sous-locataires). A l'inverse, on trouve le logement ménage qui ne comprend que les locaux occupés par un seul ménage.
Logement de location	Ensemble des catégories de logements mentionnés sous 'locataire'.
Logements à construire (nombre maximum de)	Nombre de logements à construire pour satisfaire la demande pronostiquée et pour lequel les excédents d'offre et de demande des différentes catégories ne peuvent pas se compenser ; on suppose donc que les demandeurs ne louent/n'achètent qu'un logement qui correspond à leurs désirs.
Logements à construire (nombre minimum de)	Nombre de logements à construire pour satisfaire la demande pronostiquée et pour lequel les excédents d'offre et de demande des différentes catégories peuvent se compenser ; on suppose ainsi que les demandeurs louent/achètent également un logement qui ne correspond pas à leurs désirs.
Logement occupé	Logement occupé en permanence par un ménage privé.
Ménage	Ensemble des personnes vivant dans un même logement; utilisé normalement comme synonyme du terme ' ménage privé ' (cf ci-dessous).
Ménage collectif	Personnes vivant sous le même toit dans des hôtels, foyers, pensions, internats, hôpitaux etc.
Ménage privé	Personnes vivant en ménage dans un logement ou personne vivant seule. Dans le présent rapport, les ménages privés sont en même temps des détenteurs de logements. En vertu du recensement de population de 1980, les sous-locataires font partie des ménages locataires resp. des ménages propriétaires.
Occupation des logements	Attribution des ménages (différenciés en fonction du nombre de personnes) aux logements (différenciés en fonction du nombre de pièces habitables).

Occupation des logements (taux de) (TOL)	Part des ménages à 1, 2, ... personnes qui occupent un logement à 1, 2, ... pièces.
Pièce habitable	Salon, chambre à coucher, chambre d'enfant, pièce de travail ainsi que les mansardes faisant partie du logement. Le parc des logements de 1970 est ici réparti selon cette définition et non pas selon celle du recensement de 1970.
Production nette	Logements construits plus/moins le solde des transformations, moins les démolitions.
Propriétaire (Ménage propriétaire, logement propriétaire)	Ensemble des propriétaires de maisons, des copropriétaires et des propriétaires par étage selon les recensements de population de 1970/1980.
Propriétaires (part des) Propriétaires (taux des)	Nombre des ménages propriétaires en pourcentage de tous les ménages.
Résidence secondaire	Logement occupé temporairement, équipé d'une cuisine ou d'une cuisinette (appartement de vacances, de week-end, logement urbain ou logement non occupé en raison d'un séjour à l'étranger etc. au moment du recensement).

Bibliographie

Angelini, T. (1974)

Evolution prospective de la construction de logements en Suisse (résumé).
Bulletin "La construction de logements" n° 27 f, Berne.

Angelini, T. / Gurtner, P. (1978)

Marché et politique du logement en Suisse. Rétrospective et prévisions.
Bulletin du logement, vol. 5, Berne.

Arend, M. / Schlegel, W. (1984)

Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen.
Bulletin du logement, vol. 29, Berne.

Arend, M. (1986)

Wohnungsmarktprognose 1995 für den Kanton Solothurn und seine Regionen.
Projet du rapport final concernant le projet F-8176 de l'Office fédéral du logement,
Zurich (non publié).

Arend, M. (1987)

Leitfaden zu regionalen Wohnungsmarktprognosen 1995 und seine Anwendung
am Fallbeispiel des Kantons Solothurn.
Sera publié en 1987 dans le bulletin du logement, Berne.

Gabathuler, Ch. / Wüest, H. (1984)

Bauliche Ressourcen, Lagebeurteilung und mögliche Veränderungspotentiale.
ETH-Forschungsprojekt MANTO, Spezialstudie 2.23, Zürich.

Gabathuler, Ch. (1985)

Einwohner - Haushalte - Wohnungen, Entwicklungsberechnungen 1980 - 2000
für die Region beider Basel (non publié).

Höfliger, M. H. (1982)

Flächenverbrauch für Wohnzwecke und Raumplanung, dargestellt am Beispiel der
Stadt Zürich.
Berichte zur Orts-, Regional- und Landesplanung, Nr. 43, Zürich.

Hornung, D. (1983)

Methoden zur Prognose des Wohnungsmarktgeschehens auf regionaler Ebene,
dargestellt am Beispiel von Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich, Diessen-
hofen (Rüegger).

Hornung, D. (1985)

Prognose der Wohnungsnachfrage für das Jahr 1990 in den Regionen Aarau,
Bern, Genf, Winterthur, Zug und Zürich, Grüşch (Rüegger).

Hornung, D. u.a. (1986)

Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen.
Arbeitsberichte Wohnungswesen, Nr. 12, Bern.

Hübschle, J. e.a. (1984)

Comportement des investisseurs suisses sur le marché du logement.
Bulletin du logement, vol. 31, Berne.

Office fédéral de la statistique (1970)

Unités de logements selon le genre d'occupation et la période de construction.
Tab. 1.52 du RP de 1970, Berne (non publié).

Office fédéral de la statistique (1981)

Recensement fédéral de la population 1980, vol. 1: population résidente des communes 1900-1980.
Statistiques de la Suisse, 701^e fascicule, Berne.

Office fédéral de la statistique (1983)

Aperçu général: logements
Tab. 6.02 du RL 1980, Berne (non publié).

Office fédéral de la statistique (1984)

Recensement fédéral de la population 1980, vol. 13: Suisse. Bâtiments, logements.
Statistiques de la Suisse, 713^e fascicule, Berne.

Office fédéral de la statistique (1985a)

Scénarios concernant l'évolution de la population en Suisse 1985 - 2025, Berne.

Office fédéral de la statistique (1985b)

Exploitation spéciale des structures d'occupation des ménages et des logements en 1970 et 1980 par région, Berne (non publié).

Office fédéral de la statistique (1985c)

Exploitation spéciale de la population résidente en 1970 et 1980 par région, Berne (non publié).

Office fédéral de la statistique (1985d)

Tourisme en Suisse 1984.
Etudes statistiques, bulletin 10: Tourisme, Berne.

OFIAMT (1985a)

Statistiques de construction des années 1971-83.
Feuilles de recensement par commune, Berne (non publié).

OFIAMT (1985b)

Exploitation spéciale du recensement des logements vacants du 1.6.85 par région, Berne (non publié).

OFIAMT (1986a)

Exploitation spéciale de logements construits, démolis et transformés en 1984 et 1985, Berne (non publié).

OFIAMT (1986b)

Statistiques des logements vacants 1971-80.
Feuilles de recensement par commune, Berne (non publié).

Schmid, B. (1979)

Bilanzmodelle, Simulationsverfahren zur Verarbeitung unscharfer
Teilinformationen, Zürich.

Schuler, M. / Nef, R. (1983)

Räumliche Typologien des schweizerischen Zentren-Peripherie-Musters.
Arbeitsbericht Nr. 35 des Nationalen Forschungsprogramms 'Regional-
probleme in der Schweiz', Bern.

Schweizerischer Fremdenverkehrsverband, Hrsg. (1985)

Zweitwohnungen - ein touristisches Dilemma?
Leitfaden zur Steuerung der Entwicklung, Bern.

St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung (1986a)

Prévisions de population 1985, 1990, 1995 par région, St. Gall (non publié).

St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung (1986b)

Régionalisation des données de prévisions de l'administration fédérale.
Explications quant au scénario de base. St. Gall (non publié).

St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung (1986c)

Régionalisation des données de prévisions de l'administration fédérale.
Le modèle de projection (population), St. Gall (non publié).

Triner, H. (1978)

Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz.
Bulletin du logement, vol. 4, Berne.