

L'Habitat en Suisse



Les rapports de la Commission de recherche pour le logement ainsi que les textes de l'Office fédéral du logement ayant un caractère général sont publiés dans les Bulletins du logement.

Editeur: Office fédéral du logement,
Storchengasse 6, 2540 Granges

Distribution: Office central fédéral des imprimés et du matériel,
3000 Berne
ou par les librairies

No de commande: 725.063 f

Photo de couverture: Stutz Foto-Color-Technik AG, 5620 Bremgarten

© by Office fédéral du logement, Granges, 1996

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'indication des sources.

L'Habitat en Suisse

Mandataire:

WOHNSTADT
Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
Viaduktstrasse 12
4002 Bâle

Rédaction:

August Hager, lic. phil. I, aménagiste ETH/NDS

Contributions rédactionnelles:

Office fédéral de l'aménagement du territoire
Einsteinstrasse 2
3003 Berne

Office fédéral de l'environnement,
des forêts et du paysage
Hallwylstrasse 4
3003 Berne

Office fédéral de l'énergie
Kapellenstrasse 14
3011 Berne

Office fédéral de l'industrie,
des arts et métiers et du travail
Bundesgasse 8
3003 Berne

Direction de développement
et de la coopération
Eigerstrasse 73
3003 Berne

Service d'étude des transports
Bundeshaus Nord
3003 Berne

Achèvement du travail:

Mars 1996

Préface

La présente brochure concerne la suite donnée à la traditionnelle monographie nationale des pays membres de la Commission économique pour l'Europe de l'ONU et constitue, parallèlement, le rapport préparé par la Suisse pour la conférence de l'ONU "Habitat II" qui aura lieu en juin 1996. Ce document, né de la coopération entre divers offices fédéraux, informe sur la situation actuelle de la politique suisse de l'habitat et du logement. L'observation porte, en premier lieu, sur la politique menée par la Confédération. La raison en est que, dans un pays qui connaît une structure étatique empreinte de fédéralisme et dont les cantons et les communes disposent de compétences étendues, il ne s'avère pas toujours possible de mettre convenablement en lumière toutes les nuances que peuvent présenter les efforts régionaux et locaux en matière de logement et d'habitat. De même, il a fallu renoncer à aborder des activités que déploient avec succès de nombreuses organisations non gouvernementales en Suisse.

"Un logement convenable pour tous" et "Des établissements humains viables dans un monde de plus en plus urbanisé" forment les deux thèmes principaux d'Habitat II. Ainsi qu'il ressort du rapport, ces objectifs font, depuis des années déjà, parties intégrantes de la politique; en outre, des progrès considérables sont relevés dans divers domaines. Cela s'applique notamment à la politique du logement qui a modifié son orientation. Après des décennies durant lesquelles l'accent portait sur des critères quantitatifs, désormais les aspects qualitatifs ont la priorité; il s'agit, en premier lieu, des rénovations, des transformations, de la densification du patrimoine bâti, ainsi que de l'approvisionnement en logements de groupes particulièrement défavorisés. Par rapport à l'étranger, des succès notables ont été remportés dans la politique suisse en matière d'environnement, de transports et d'énergie. Ces acquis ne doivent cependant pas masquer le fait que la Suisse a encore un long chemin à parcourir avant que l'on puisse parler d'une évolution durable de la société. Il faut espérer qu'Habitat II donnera les impulsions nécessaires au renforcement des efforts déployés dans ce sens.

Toutes les parties de cette publication ne peuvent répondre aux exigences que pose le Secrétariat d'Habitat aux rapports nationaux. La Suisse ayant préalablement renoncé à la fondation d'un comité préparatoire national ainsi qu'à l'élaboration d'un programme d'action national et cohérent, les indications corrélatives font défaut dans cet ouvrage. Le dessein poursuivi demeure cependant de transposer l'agenda d'Habitat - qui devra être accepté à Istanbul - dans le cadre d'un plan d'action national qui permettra également de concrétiser les objectifs nationaux contenus dans l'agenda 21 de Rio. Malgré cette lacune quant aux aspects relevant du programme, il faut espérer que l'une ou l'autre des mesures suisses présentées dans le rapport sera abordée dans la discussion internationale et que ce rapport pourra contribuer à apporter une solution aux problèmes qui se font pressants au niveau mondial.

Granges, mars 1996

Office fédéral du logement

Table des matières

1. Conditions-cadre pour l'habitat et le logement	1
1.1 Conditions-cadre politiques	1
1.1.1 Structure fédéraliste	1
1.1.2 Démocratie directe	2
1.1.3 Elections et système des partis politiques	3
1.1.4 La politique étrangère de la Suisse	4
1.2 Pluralisme culturel	6
1.2.1 Les langues	6
1.2.2 Confessions	7
1.2.3 Culture et comportement politique illustrés d'après les votations populaires	7
1.3 Population	9
1.3.1 L'évolution démographique	9
1.3.2 Structure de la population	11
1.3.3 Evolution des ménages et transformation des formes familiales	12
1.4 Vie active et entreprises	13
1.4.1 Evolution de l'emploi et des salaires	13
1.4.2 Secteurs et branches économiques	15
1.4.3 Les entreprises	16
1.4.4 Evolution régionale	17
1.5 Le développement économique régional	18
1.5.1 Problèmes régionaux	18
1.5.2 Caractéristiques de la politique régionale suisse	19
1.5.3 Les instruments de la politique régionale	20
1.5.4 Perspectives	22
1.5.5 La politique de développement du tourisme dans les régions de montagne	23
2. L'habitat	27
2.1 Structure de l'urbanisation	27
2.1.1 Situation géographique	27
2.1.2 Utilisation du sol	27
2.1.3 Surface urbanisée	29
2.1.4 Evolution de la structure de l'urbanisation	29
2.1.5 Réserves d'utilisation	31
2.2 Aménagement du territoire	33
2.2.1 La loi fédérale sur l'aménagement du territoire	34
2.2.2 Grandes lignes du développement souhaité de l'organisation du territoire	36

2.3	Mobilité et transports	38
2.3.1	L'offre de transports et la structure de l'urbanisation	38
2.3.2	Le comportement face aux transports	38
2.3.3	L'avenir des transports	39
2.3.4	La politique suisse des transports	42
2.4	Protection de l'environnement	45
2.4.1	Législation	45
2.4.2	Protection de l'air	46
2.4.3	L'élimination des déchets	49
2.4.4	La protection des eaux	52
2.4.5	Protection de la nature et du paysage	53
2.5	Energie	55
2.5.1	Utilisation de l'énergie	55
2.5.2	Politique énergétique de la Confédération	56
2.5.3	Politique énergétique des cantons et des communes	58
3.	Le logement	61
3.1	Couverture des besoins en logements	61
3.1.1	Parc et production de logements	61
3.1.2	Densité d'occupation par logement et par pièce	63
3.1.3	Confort des logements	65
3.1.4	Age et rénovation des logements	65
3.1.5	Conditions de propriété	67
3.1.6	Loyer et revenu	70
3.1.7	Conditions de logement de groupes de ménages particuliers	72
3.2	Développement et perspectives du marché	75
3.2.1	L'évolution antérieure	75
3.2.2	Evolution actuelles et possibilités futures	77
3.3	Nouvelles formes d'habitat	79
3.3.1	La construction groupée	79
3.3.2	Rénovation, densification, réaffectation	82
3.3.3	Assainissement des cités par l'amélioration de l'environnement immédiat	83
3.4	Financement de la construction de logements	84
3.4.1	Le financement par les hypothèques	84
3.4.2	Conditions du crédit	85
3.4.3	Les carences du système de financement	85

3.5	La politique du logement	87
3.5.1	Principes	87
3.5.2	Encouragement de la construction et de l'accèsion à la propriété de logements	88
3.5.3	Amélioration du logement dans les régions de montagne	93
3.5.4	Protection des locataires	93
4.	Secteur de la construction	103
4.1	L'importance de la construction au point de vue de l'économie publique	103
4.2	Les carnets de commandes de l'industrie de la construction	104
4.2.1	Crises et phases d'expansion	104
4.2.2	Activités dans la construction selon la nature de l'ouvrage	105
4.2.3	La construction publique	105
4.2.4	La construction privée	106
4.3	Les règles de la mise au concours	108
4.3.1	L'adjudication des travaux	109
4.3.2	Les règles de la mise au concours en mutation	109
4.3.3	Concours	110
4.4	Législation sur la construction	111
4.4.1	Le droit de la construction et de la planification	111
4.4.2	Autres réglementations	112
4.5	Normalisation et rationalisation dans la construction	113
4.5.1	Les normes	113
4.5.2	Code des frais de construction et catalogue des articles normalisés	113
4.6	Changements de structures dans l'économie de la construction	114
4.6.1	Le changement dans la construction de logements	114
4.6.2	La transformation dans la construction industrielle et artisanale	117
4.6.3	L'activité de construction dans le secteur public	118
5.	Engagement dans la coopération au développement urbain	121
5.1	Contribution de la Suisse	121
5.2	Les projets au Cameroun et en Indonésie	123
5.2.1	Nylon: développement coopératif à Douala, Cameroun	123
5.2.2	Cirebon et Djogjakarta: deux exemples en Indonésie	124
5.3	Politique de développement urbain de la DDA	127
5.3.1	Enseignement tiré des projets de développement urbain	127
5.3.2	Principaux problèmes du développement urbain	128
5.3.3	Objectifs de développement, principes, stratégies	129
5.4	Aperçu sur les futures contributions de la Suisse	132

Documentation photographique	135
L'habitat	136
Le logement	142
Annexes	151
A 1 - A 6 Population et ménages	152
A 7 - A 10 Economie	159
A 11 - A 12 Utilisation du sol et transports	163
A 13 - A 19 Secteur de la construction	165

1. Conditions-cadre pour l'habitat et le logement

1.1 Conditions-cadre politiques

La Suisse occupe une place centrale en Europe, mais elle est un très petit pays si l'on considère sa population et sa surface. Aussi, les relations qu'elle entretient avec les pays limitrophes et avec l'Europe revêtent une importance particulière. La politique étrangère de la Suisse privilégie l'échange ou le repli au sein des frontières selon la constellation de la politique intérieure et extérieure. Une observation, basée sur les résultats des votations populaires qui ont eu lieu au cours des dernières années sur des thèmes de politique étrangère, montre que la tendance dominante est actuellement celle du repli au sein des frontières. Cette évolution déploie des effets polarisants à l'intérieur du pays et s'inscrit en contradiction avec les liens toujours plus forts avec l'étranger, notamment au niveau économique.

La Suisse, dans son ensemble, se caractérise par sa diversité à maints égards. L'organisation en petites unités correspond aux conditions-cadre politiques auxquelles appartiennent la structure fédéraliste, les institutions de la démocratie directe ou le multipartisme du gouvernement ainsi que le principe de consensus.

1.1.1 Structure fédéraliste

La Suisse est un Etat fédéral composé de 20 cantons et 6 demi-cantons. La subdivision

administrative suivante est le district, quoique cette unité ne soit pas représentée dans tous les cantons. La Suisse compte 178 districts au total. Les communes, dont le nombre s'élevait à 3015 début 1994, forment la plus petite unité administrative.

En principe, le fédéralisme a pour mission de protéger les minorités et de défendre la pluralité de la vie économique, sociale et politique. Il s'oppose à l'Etat centralisé et inclut ainsi un élément de division des pouvoirs. Alors que l'attribut gouvernemental revient à la Confédération, les cantons disposent, en tant qu'Etats membres, d'une large autonomie et d'éléments du pouvoir. Leurs droits de participation font des cantons des organes partiels de la législation de la Confédération. Outre la répartition des compétences de l'Etat entre la Confédération et les cantons, la participation de ces derniers à la révision constitutionnelle, le bicaméralisme au niveau fédéral (Conseil national et Conseil des Etats), ainsi que l'autonomie communale que garantissent les cantons constituent des éléments caractéristiques du principe fédéraliste.

La répartition des compétences entre la Confédération et les cantons est régie par le principe suivant fixé dans la Constitution fédérale: «Les cantons sont souverains en tant que leur souveraineté n'est pas limitée par la constitution fédérale, et, comme tels, ils exercent tous les droits qui ne sont pas délégués au pouvoir fédéral». La constitution établit les diverses compétences de la Confédération. Les nouvelles tâches de l'Etat sont du ressort des cantons, à moins qu'une révision de la constitution ne les attribuent à la compétence de la Confédération. La répartition des compétences entre les cantons et les communes est fixée dans les constitutions cantonales en

postulant que, dans l'Etat fédératif, les communes doivent disposer de l'autonomie qui leur revient en tant qu'entités territoriales les plus proches des citoyens.

Les attributions de la Confédération comprennent, en particulier, la politique étrangère, la défense nationale, les assurances sociales, la politique économique, les transports et les communications (à l'exception des routes cantonales et communales). La police ainsi que l'éducation et la santé relèvent du domaine de compétence des cantons. Certaines parties des domaines social et culturel, la politique de l'habitat ainsi qu'une série de services publics sont principalement du ressort des communes.

L'aménagement du territoire, qui est réglé sur le principe de la subsidiarité, illustre particulièrement bien la répartition des compétences entre la Confédération, les cantons et les communes. Ce principe signifie que la planification s'effectue en même temps de bas en haut et de haut en bas. Il n'y a sur ce point aucune hiérarchie. On encourage plutôt la conformité réciproque des plans.

Il est vrai que le fédéralisme à trois niveaux permet aux diverses minorités sociales, culturelles et confessionnelles de s'exprimer plus facilement et d'élaborer des solutions spécifiquement régionales aux problèmes politiques. En revanche, il entrave les décisions rapides et uniformes.

1.1.2 Démocratie directe

Seuls peu d'Etats connaissent les consultations populaires régulières et garanties dans la constitution, outre les élections traditionnelles. En Suisse, les consultations populaires se déroulent dans le contexte d'un ré-

férendum ou d'une initiative. Ainsi, aux niveaux fédéral, cantonal et communal, les citoyennes et les citoyens jouissent d'un pouvoir de codécision dans les affaires du pays.

Toutes les modifications constitutionnelles sont soumises au référendum obligatoire; en d'autres termes, elles doivent être, dans tous les cas, soumises à l'approbation du peuple et des cantons (au niveau fédéral). Des lois votées par les Chambres fédérales, des arrêtés fédéraux de portée générale ou des traités d'Etat de durée illimitée avec l'étranger peuvent être portés, a posteriori, à la consultation populaire par le référendum facultatif au niveau fédéral. Pour ce faire, 50'000 signatures d'électeurs/-trices ou une requête en plébiscite de huit cantons sont nécessaires. Le référendum est une sorte de frein. Il suffit parfois que des grands partis politiques ou d'importantes associations brandissent la menace d'un référendum pour influencer la décision du gouvernement ou du Parlement.

Au niveau fédéral, 100'000 électeurs/-trices peuvent exiger une révision partielle ou totale de la constitution à l'aide de l'initiative. Dans l'esprit d'un compromis, le Parlement peut soumettre une contre-proposition au peuple, parallèlement à l'initiative. L'initiative donne aussi à l'opposition et aux minorités, qui ne sont peut-être pas représentées au Parlement, la possibilité de se faire entendre et de soumettre un problème à la discussion publique.

Dans les cantons et les communes, le droit de référendum et d'initiative est plus largement développé qu'au niveau fédéral. En effet, un plus petit nombre de signatures suffit pour que le peuple suggère des actes législatifs ou exerce une emprise sur des tâches publiques.

Par le référendum et l'initiative, le peuple peut, pour ainsi dire, s'opposer au gouvernement et au Parlement. Nombre de politiciens considèrent ce rôle joué par le peuple, ainsi que le recours croissant au référendum et à l'initiative, comme un abus des droits populaires et une dévalorisation de la démocratie. Ils réclament un renforcement des obstacles, c'est-à-dire d'augmenter le nombre des signatures requises. A l'inverse, des propositions demandent l'élargissement des droits populaires par le «référendum constructif», par exemple, grâce auquel le vote sur une contre-proposition à une loi fédérale ou un arrêté fédéral de portée générale peut être demandé.

1.1.3 Elections et système des partis politiques

Composé de sept membres, le Conseil fédéral exerce l'autorité directoriale et exécutive supérieure de la Confédération. Il a pour tâche de diriger l'administration fédérale et de gouverner. Le Conseil fédéral gouverne de manière collégiale, c'est-à-dire que les conseillers fédéraux prennent toutes les décisions politiques importantes ensemble, à la majorité des voix. La Suisse n'a ni premier ministre, qui serait responsable du gouvernement devant le Parlement, ni ministres de cabinet. Le président de la Confédération préside le Conseil fédéral pendant une année et exerce une fonction essentiellement représentative vis-à-vis de l'étranger. Les Conseillers fédéraux ne sont pas directement élus par le peuple, mais par le Conseil national et le Conseil des Etats. Il ne peut pas y avoir plus d'un membre du Conseil fédéral par canton. L'élection des conseillers fédéraux suit en outre d'autres règles non écrites qui prévoient par ailleurs la représentation des diverses régions linguistiques,

des plus grands cantons et des principaux partis politiques.

Au niveau fédéral, le législatif est conçu à l'image du système bicaméral des Etats-Unis: le Conseil national est le représentant du peuple et le Conseil des Etats celui des cantons. Le Conseil national compte 200 membres. Le nombre de sièges imparti à un canton au Conseil national est proportionnel à sa population. Le Conseil des Etats compte 46 membres, soit deux représentants par canton et un par demi-canton, qui sont élus indépendamment du nombre d'habitants dans le canton.

La Suisse comprend une multitude de partis dont la plupart sont représentés au niveau national; d'autres ne sont actifs que dans certaines régions ou des cantons. D'après les élections de 1995, les partis suivants sont représentés à l'Assemblée fédérale:

- le Parti socialiste suisse (PSS)
- le Parti national-démocratique (PRD)
- le Parti démocrate-chrétien (PDC)
- l'Union démocratique du centre (UDC)
- le Parti écologiste suisse (PES)
- le Parti libéral suisse (PLS)
- le Parti de la Liberté (PL)
- le Parti suisse du travail (PST)
- l'Alliance des Indépendants (AdI)
- le Parti Evangélique Populaire (PEP)
- les Démocrates Suisses (DS)
- Lega dei Ticinesi (LdT)
- l'Union démocratique fédérale (UDF)
- le Parti chrétien-social (PCS)
- le Parti des femmes

Depuis 1959, le Conseil fédéral se compose des représentants des quatre partis les plus importants, selon ce qu'il est convenu d'appeler la «formule magique»: de deux représen-

tants des PRD, PDC et PSS pour chacun d'entre eux ainsi que d'un représentant de l'UDC. La «formule magique» n'est pas une règle écrite. Toutefois, elle ne doit pas être confondue avec une coalition gouvernementale, étant donné que les partis ne conviennent d'aucun pacte pour réaliser un certain programme gouvernemental. C'est pourquoi également, il n'existe pas de véritable opposition dans l'Assemblée fédérale. D'une part, les partis non représentés au Conseil fédéral ne se retrouvent jamais dans une opposition commune. D'autre part, les fronts se dessinent fréquemment au sein des partis lors de questions importantes et de décisions.

De nombreuses raisons font que, par rapport à d'autres Etats démocratiques, les élections revêtent moins d'importance en Suisse, en particulier dans les votations fédérales:

- Grâce à l'institution de la démocratie directe – référendum et initiative – les électeurs peuvent exercer une influence immédiate sur les événements politiques.
- Au niveau de la Confédération et des cantons, la fonction de chef de gouvernement est assumée par une autorité collégiale.
- L'exécutif n'est directement élu par le peuple que dans les cantons et les communes.
- Etant donné que les électrices et les électeurs n'exercent aucune influence directe sur la formation du gouvernement, l'atmosphère de concurrence et le suspens quant à l'imprévisibilité du résultat font défaut.
- Les électeurs s'identifient dans une large mesure à des partis déterminés ainsi qu'à leurs programmes. Les électrices et les électeurs ne ressentent pas de motivation particulière à participer aux élections, puisque, la plupart du temps, le rapport de force entre les partis se modifie peu.

1.1.4 La politique étrangère de la Suisse

Depuis la Seconde Guerre mondiale, la politique étrangère de la Suisse est empreinte des principes suivants:

- La neutralité: la neutralité intégrale et armée engage la responsabilité de l'Etat, sans toutefois impliquer la neutralité d'opinion des citoyennes et citoyens en particulier. Dans les dernières années, le concept de la neutralité a été plus largement orienté sur le principe de la solidarité; à titre d'exemple, la Suisse a librement participé aux sanctions économiques de l'ONU à l'encontre de l'Irak en 1990/91.
- La solidarité: la Suisse adhère par solidarité à des organisations économiques, humanitaires et technologiques. Bien que non-membre, elle coopère avec un statut spécial à, par exemple, presque toutes les sous-commissions et commissions extraordinaires, aux programmes d'aide ainsi qu'aux institutions de l'ONU¹⁾. Depuis 1960, la Suisse a également renforcé l'aide au développement et l'aide humanitaire lors de guerres et de catastrophes.
- La disponibilité: jusqu'en 1960, au temps de la Guerre froide, les bons offices d'un petit Etat neutre étaient recherchés pour servir de lieu de réunion aux rencontres internationales par exemple.
- L'universalité: depuis la Seconde Guerre mondiale, la Suisse veut entretenir, en principe, des relations diplomatiques et économiques avec toutes les nations, même lorsqu'elle rejette leurs formes d'Etat ou de gouvernement; c'est dans ce sens que la Suisse reconnaît des Etats et non des gouvernements comme dans le cas la République populaire de Chine depuis 1950 déjà.

Outre sa participation aux organisations et aux programmes de l'ONU, la Suisse est membre d'autres organisations et institutions internationales, telles que: l'organisation de coopération et de développement économique (OCDE), l'organisation pour la sécurité et la coopération en Europe (OSCE), la Banque des Règlements Internationaux (BRI), l'Association européenne de libre-échange (AELE), la Communauté européenne de l'énergie atomique (EURATOM), le Centre européen pour la recherche nucléaire (CERN), le Conseil de l'Europe et la Cour Européenne des Droits de l'Homme.

La Suisse abrite le siège de diverses organisations internationales. Ainsi, Genève compte le siège européen de l'ONU et de nombreuses institutions annexes ou spécialisées telles que la CNUCED, le HCNUR, l'OMS, l'OIT, l'UIT, l'OMPI, l'OMM et l'OMT. Le Comité International de la Croix-Rouge (CICR) se trouve également à Genève, tandis que le siège de l'Union postale universelle (UPU) est installé à Berne.

Au cours des dix dernières années, la politique étrangère suisse s'est caractérisée par une alternance d'ouverture sur l'extérieur et de repliement sur soi. L'ouverture s'est manifestée par le Oui aux nouvelles transversales alpines NLFA lors de la votation populaire de 1992 ou à l'adhésion à la Banque mondiale (BIRD) et au Fonds monétaire international (FMI) dans la même année. Le repliement s'est, quant à lui, exprimé dans le refus d'adhérer à l'ONU en 1986, celui d'une participation suisse aux opérations de l'ONU de maintien de la paix en 1994 et, en particulier, dans le Non à l'arrêté fédéral sur l'espace économique européen (EEE) en 1992. De plus, les questions concernant une adhésion à l'EEE ou

à l'Union européenne (UE) soulèvent de grandes divergences d'opinion entre les régions du pays, qui ont été observées dans la disponibilité de la Suisse romande et des deux Bâle à intensifier la coopération et l'ouverture vis-à-vis de l'Europe, disponibilité qui était nettement plus marquée que dans le reste de la Suisse.

1.2 Pluralisme culturel

Située au coeur de l'Europe, la Suisse ne forme aucun espace culturel homogène aux frontières bien apparentes. Un large éventail d'entités géographiques et culturelles fort différentes se déploie sur une surface s'étendant sur 350 kilomètres d'Ouest en Est et de 220 kilomètres du Nord au Sud.

Les diverses régions du pays, en particulier les aires limitrophes, sont unies par des liens très étroits au pays voisin de même expression, ce qui contribue à la pluralité des cultures. Alors que les disparités Nord-Sud dominant, eu égard à l'espace naturel, les caractéristiques culturelles relèvent d'un modèle complexe de répartition. Sur ce point, la structure nord-sud interfère avec la composition linguistique régionale et confessionnelle et avec les différences entre l'Ouest et l'Est ou avec les aires centrales et périphériques.

1.2.1 Les langues

La diversité culturelle s'exprime par exemple dans les langues. S'il est vrai que cette particularité géographique est la plus propice au démarcage des frontières, il serait pourtant erroné de parler d'une culture homogène et spécifique à la Suisse alémanique par rapport à la Romandie ou au Tessin. Les régions linguistiques plus ou moins unitaires du pays se composent également d'une multitude de micro-cultures.

Majoritairement répandus, les dialectes alémaniques sont parlés, en premier lieu, dans les parties centrale, nord et est du pays. Le français domine dans l'Ouest de la Suisse et l'italien dans le Sud. Le rhéto-romanche, la quatrième langue officielle, est encore pratiqué dans certaines parties des Grisons. L'allemand est la langue principale parlée par 63.6% de la population, le français par 19.2%, l'italien par 7.6% et le rhéto-romanche par 0.6%, alors que 8.9% des habitants ont une autre langue principale (1990).

Les dialectes et le multilinguisme constituent deux autres aspects caractéristiques de la pluralité linguistique et culturelle. L'importance du dialecte varie selon le groupe linguistique considéré et peut également être interprétée, entre autres, comme la manifestation d'une distance prise à l'égard du pays voisin de même expression. 93.3% de tous les Suisses alémaniques parlent le dialecte dans la vie quotidienne. En revanche, seuls 2.1% des francophones et 17.4% des italophones recourent au patois dans leur vie de tous les jours (1990). La constatation suivante s'établit par rapport au plurilinguisme: en général, moins une langue est répandue et moins elle est parlée exclusivement dans la vie quotidienne. Seuls 20% des Rhéto-romanches s'expriment au quotidien uniquement dans leur langue. Cette proportion est de 27% chez les italophones et de 43% chez les francophones, alors qu'elle s'élève à 65% chez les germanophones.

La tendance à la diffusion du français ainsi que l'importance croissante des langues non nationales représentent les modifications les plus notables enregistrées dans le domaine des langues. Le français est la seule langue nationale à avoir progressé en tant que lan-

gue principale entre 1980 et 1990. La forte croissance démographique en Romandie et le changement de langue, nettement plus fréquent chez les germanophones et les italo-phones venus s'installer en Suisse romande que chez les francophones qui ont quitté leur région linguistique, expliquent ce phénomène. L'augmentation de l'importance enregistrée pour les langues non nationales n'est pas uniquement le fait de la progression du nombre d'étrangers; elle est également due à des changements affectant l'origine et la composition de la population résidente étrangère.²⁾

1.2.2 Confessions

Si l'on observe les confessions dominantes dans les diverses régions de la Suisse, on constate que, dans la plupart des cas, leur répartition géographique est encore celle qui existait au lendemain de la Réformation. Un examen plus minutieux permet cependant d'établir que les frontières se sont fortement rapprochées, particulièrement dans les agglomérations économiques à taux d'immigration élevé. Dans certains cas même, par exemple dans le canton de Genève, la religion initialement dominante est, dans l'intervalle, devenue minoritaire.

Les membres de l'Eglise évangélique réformée constituent le groupe confessionnel le plus étendu, avec une proportion totale d'environ 40.0% de la population (1990). Les protestants ont enregistré un recul entre 1980 et 1990, passant de 44.3% à 40.0%, de même que les catholiques-romains, dont la proportion a légèrement diminué de 47.6% à 46.2%. En 1990, 4.8% de la population résidente n'appartenaient à aucune Eglise nationale et 7.4% étaient sans confession. Ces groupes de population permettent de localiser les plus

nettes modifications – dans le sens d'une nouvelle pluralité –, apparues en partie comme conséquences de l'immigration et, en partie également, en relation avec d'autres modifications culturelles. Le nombre des personnes sans confession a plus que doublé entre 1980 et 1990. Parmi les Eglises non nationales, les groupes des Eglises orthodoxes, dont le nombre a doublé atteignant 1.0%, et des musulmans dont le nombre a triplé pour s'élever à 2.2%, ont connu la plus forte croissance.

1.2.3 Culture et comportement politique illustrés d'après les votations populaires

La culture ou la variété culturelle se manifestent à des niveaux forts différents, notamment aussi dans l'évolution spaciale et dans le comportement politique, ce qu'illustrent les trois exemples suivants d'attitude électorale.

Votation populaire portant sur l'adhésion de la Suisse à l'Espace Economique Européen (EEE) du 6 décembre 1992:

La votation populaire atteignit le plus fort taux de participation enregistré depuis 45 ans (78%). Le texte fut refusé par 50.3% des votants et par 14 cantons et 4 demi-cantons. L'ensemble des cantons romands ainsi que les deux Bâle s'exprimèrent en faveur de l'adhésion. La majorisation des cantons romands, favorables à l'EEE, par les cantons alémaniques (ainsi que le Tessin) donna lieu à une vaste discussion sur la «barrière de Röstli», la ligne de démarcation séparant la Suisse alémanique de la Romandie.

La votation sur l'EEE n'a pas seulement marqué une séparation de la Suisse le long de la

frontière linguistique; elle a également dévoilé de profondes différences entre des communes et des régions. Ainsi, une nette approbation de l'EEE a été constatée dans les régions financièrement solides, dans les communes et les centres urbains souvent ouverts aux nouveautés politiques. En revanche, le Traité sur l'EEE s'est heurté à un large refus essentiellement dans les régions économiquement faibles, dans les périphéries rurales et les communes qui adoptent souvent une attitude conservatrice dans les questions politiques importantes. Ces tendances contraires ont été relevées dans toute la Suisse quoiqu'avec une moindre intensité en Romandie qu'en Suisse alémanique et au Tessin.

Votation populaire sur l'introduction de la taxe sur la valeur ajoutée du 28 novembre 1993:

L'adoption, par le peuple et les cantons, du passage de l'ICHA à la taxe sur la valeur ajoutée a montré un fort consensus national qui était inattendu. Le taux élevé de Oui (66.7%) était également d'autant plus étonnant que le projet sur la TVA avait déjà été refusé par trois fois auparavant. L'analyse et l'interprétation des résultats de la votation font ressortir, en premier lieu, les différences existant entre les communes quant à leur structure sociale: les communes comptant une forte proportion de personnes actives hautement qualifiées qui occupent des positions professionnelles supérieures avec un salaire au-dessus de la moyenne, ont nettement mieux approuvé le projet que celles enregistrant un taux élevé de personnes actives peu qualifiées et percevant un salaire inférieur à la moyenne. L'on constate, dans une seconde étape, que les divers types de communes sont moins contrastés dans la Suisse latine qu'en Suisse alémanique. Une comparaison

entre les régions linguistiques montre que le projet a été adopté à 69% en Suisse alémanique, à 61% en Romandie et seulement à 51% au Tessin.

Initiative populaire sur «la protection des régions alpines contre le trafic de transit» du 20 février 1994:

L'objectif poursuivi par «l'initiative sur les Alpes» était de transférer de la route au rail, en l'espace de dix ans, le trafic de transit pour les marchandises, qui s'écoule d'une frontière à l'autre à travers les Alpes et, d'autre part, d'interdire l'augmentation de capacité des routes de transit dans la zone alpine. Ce projet a été adopté contre toute attente par 51.9% des votants, 13 cantons et 6 demi-cantons. Deux exemples de répartition se sont uniformément superposés dans le résultat de cette votation: l'approbation a été surtout élevée dans les cantons particulièrement concernés, tels que Lucerne, Nidwald, Uri et le Tessin, alors que les cantons de Romandie (Fribourg, Vaud, Valais, Neuchâtel, Genève et le Jura) ainsi que le canton d'Argovie ont fermement rejeté l'initiative.

En général, la plupart des résultats de votations peuvent, selon le thème, entrer dans une ou parallèlement plusieurs catégories parmi trois exemples-types:

- L'objet d'une votation concerne directement la région, ce qui était, par exemple, le cas de l'«initiative sur les Alpes».
- Les régions linguistiques: Une polarisation, particulièrement entre la Suisse alémanique et la Romandie, a été constatée dans les dernières années lors, entre autres, de questions concernant la défense nationale et la politique étrangère ou en relation avec le trafic privé motorisé. Le comportement

anti-militariste était plus marqué dans les cantons francophones et au Tessin qu'en Suisse alémanique. Les mesures qui, au sens large du terme, devaient restreindre ou entraver plus fortement le trafic privé, se sont heurtées à une plus vive opposition dans les cantons romands, alors qu'inversement, la Romandie a montré une plus grande ouverture aux nouveautés en politique étrangère.³⁾

- Régions à caractère urbain ou rural: la différence dans le comportement électoral entre les centres, plus ouverts aux idées novatrices, et les communes périphériques, en principe plus orientées sur la tradition et ce qui a fait ses preuves, se remarque plus particulièrement au sein des cantons alémaniques. Cela s'exprime, par exemple, dans les votations sur les thèmes de la défense nationale ou de la politique étrangère.

1.3 Population

L'évolution de la population en Suisse est fortement influencée par les flux migratoires internationaux, ce qui est particulièrement vrai pour la croissance de la population enregistrée dans les dernières années. Les mouvements migratoires dépendent de la situation conjoncturelle suisse de la politique de migration ainsi que d'une multitude de facteurs économiques et politiques dans les pays d'origine. Ces effets peuvent se modifier relativement vite, raison pour laquelle leur évolution est actuellement imprévisible.

Depuis le début des années 90, la réduction de la taille des ménages a tendance à se ralentir. Ce phénomène pourrait être en relation, entre autres facteurs, avec la forte hausse des loyers et une évolution des salaires plus modeste.

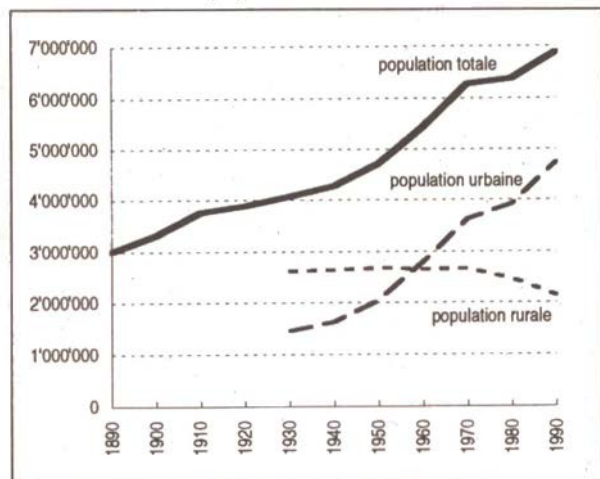
1.3.1 L'évolution démographique

A la fin du 19^e siècle (1892), la Suisse comptait 3 millions d'habitants. Depuis, la population résidante a plus que doublé: la barre des 7 millions a été dépassée en août 1994.

L'évolution de la population résidante a été marquée par trois poussées démographiques au cours des cent dernières années: la première dans les années 1890 à 1910, la seconde entre 1950 et 1970 et la troisième qui se dessine depuis les années 1980 (annexes 2 et 3). Dans cette troisième phase, la Suisse occupe une position spéciale par rapport aux

autres pays de l'Europe occidentale. Sa population a augmenté de 8.0% entre 1980 et 1990. Seuls l'Islande et le Liechtenstein ont enregistré une plus forte croissance. Au cours de la même période, le taux d'accroissement n'était que de 5.2% en France et de 3.3% en Allemagne.

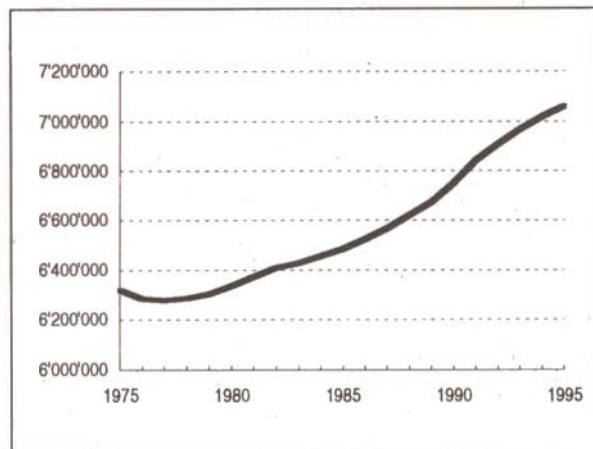
Evolution de la population résidente entre 1890 et 1990



Les accroissements de la population se sont concentrés sur les zones urbaines. Jusqu'au milieu des années soixante, les centres de grande et de moyenne importance constituaient les principaux pôles de croissance, creusant un écart notable entre les centres et la périphérie, suivi d'une phase d'expansion spatiale de zones à caractère urbain. Dans les centres-ville, la population suivait une évolution stagnante ou en recul, pendant qu'elle augmentait dans la grande banlieue. Dans les années septante, la croissance principale s'est déplacée des centres industriels à ceux du tertiaire, qui se sont également étendus dans leur banlieue éloignée. Le développement de nouvelles agglomérations dans les années 80 a réduit l'écart existant entre les centres et les périphéries. Les plus

fortes poussées démographiques se rencontrent dans les communes de moyenne importance (5'000 à 30'000 habitants) qui, en particulier, jouxtent de grands centres. En revanche, les grandes villes (de plus de 50'000 habitants) ainsi que les petites communes (de moins de 500 habitants) ont été particulièrement marquées par une diminution – certes moins forte que dans les années 70 – de l'effectif de leur population.

Bilan de la population résidente permanente (en fin d'année) 1975-1994



La dynamique démographique de la Suisse est largement fonction de l'immigration et de l'émigration, ce qui est nettement ressorti lors du fléchissement conjoncturel du début des années septante: l'on a enregistré le départ de nombreux travailleurs étrangers et, en conséquence, un recul de la population résidente. Inversement, la croissance des communes de moyenne importance et la limitation des pertes démographiques dans les grandes villes ont donné lieu, dans les années quatre-vingt, à une forte immigration depuis l'étranger.

Au cours des dernières années, une part prépondérante de la croissance démographique a

été déterminée par l'immigration. A titre d'exemple, cette croissance reposait, en 1994, sur 60% d'arrivées d'étrangers et sur 40% d'excédent des naissances.

1.3.2 Structure de la population

Nationalités et nature des séjours

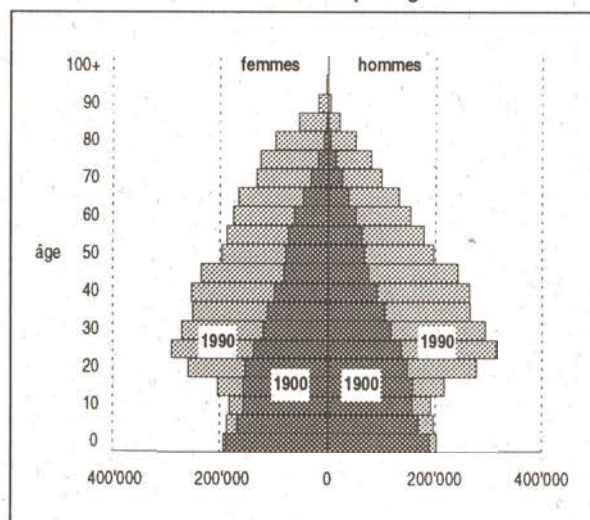
Début 1995, la population résidente permanente comptait 7'021'200 personnes. Les catégories suivantes d'étrangers n'apparaissent pas dans ce chiffre: les saisonniers (moyenne annuelle en 1994: 42'7000), les personnes au bénéfice d'un permis de séjour de courte durée (moyenne annuelle en 1994: 16'000), ainsi que les requérant(e)s d'asile (fin 1994: 70'200). 1'331'600 personnes provenant de l'étranger étaient recensées dans la population résidente permanente, ce qui représente une part de près de 19% du total. La plus grande différence par rapport à autrefois est l'élargissement du cercle des pays d'origine. En 1910, neuf dixièmes des étrangers venaient des pays limitrophes de la Suisse, ce qui ne correspondait plus qu'à 45% d'entre eux en 1990; 39% étaient issus des autres pays européens et 16% de pays extra-européens.

Espérance de vie et structure par âge

Au cours des 10 dernières années, l'espérance de vie a augmenté; sa progression a été plus lente que dans les décennies précédentes. L'espérance de vie à la naissance est, en moyenne, de 74.19 ans chez les hommes et de 81.05 ans chez les femmes (1988/93). La Suisse détient le record absolu de longévité des femmes en Europe; chez les hommes, seules l'Islande, la Suède et la Grèce ont des valeurs plus élevées (annexe 1).

L'allongement de l'espérance de vie s'est accompagnée de la transformation de la structure par âge.

Structure par âge en 1900 et 1990



Le groupe des enfants et des adolescents (jusqu'à 19 ans) a augmenté en moyenne de 0.5% par an depuis 1980. Bien que sa proportion recommence à s'élever depuis 1990, ce groupe d'âges était passé de 27.5% à 23.3% entre 1980 et 1990. Si nous observons l'ensemble constitué par le groupe de la population en âge de travailler (entre 20 et 64 ans), nous constatons en revanche un accroissement de 58.0% à 62.0% entre 1980 et 1990 ou de 1.3% par an. Le groupe des retraités (à partir de 65 ans) s'est accru annuellement de quelque 1.2% au cours de la même période et atteignait la proportion de 14.7% en 1994 (1980: 13.9%). La classe d'âges des personnes de plus de 80 ans a enregistré la plus forte augmentation avec un taux d'accroissement annuel de 4.8%. En 1980, une personne sur cinq avait plus de 80 ans dans le groupe des plus de 65 ans; au-

jourd'hui, cette proportion est déjà de une sur quatre.

Le vieillissement démographique ne doit cependant pas être assimilé à un vieillissement excessif de la société. A partir de quel moment est-on âgé? Pendant longtemps, cet adjectif s'est appliqué aux personnes de plus de 65 ans. Toutefois, la situation des personnes âgées s'est modifiée depuis le début de ce siècle. L'espérance de vie s'est allongée et l'état de la santé a enregistré des améliorations; de ce point de vue, la durée de vie exempte de maux est en augmentation constante. De nombreuses personnes restent également actives et productives après leur départ à la retraite. Outre la discussion politique concernant la prévoyance-vieillesse et son financement, ces évolutions exigent que soit traitée la question d'une offre plus large et plus variée de logements adaptés aux personnes âgées.

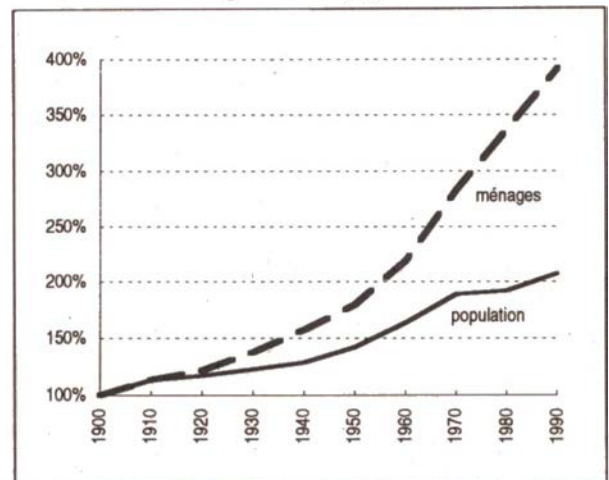
1.3.3 Evolution des ménages et transformation des formes familiales

En général, un ménage désigne tout groupe de personnes vivant ensemble dans un logement. Les modifications de la taille des ménages se répercutent directement sur la demande de logements. Par exemple, si la proportion des ménages d'une personne augmente, la demande de logements enregistre également une poussée. De son côté, l'offre de logements influence l'évolution des ménages. Lorsque cette offre se resserre ou que les loyers sont élevés par rapport aux salaires, la tendance aux petits ménages se ralentit. Ce phénomène a été nettement observé pendant les années 1990 à 1994, lorsque les loyers ont fortement augmenté dans le sillage des hausses de l'intérêt hypothécaire,

alors que, parallèlement, les revenus stagnaient et que la situation de l'emploi s'aggravait.

Depuis le début du siècle, la taille moyenne des ménages est en diminution constante. En 1990, un ménage comptait en moyenne 4.5 personnes contre 2.4 en 1990. Alors que, durant cette période, la population résidante a doublé, le nombre des ménages a presque quadruplé, passant de 728'900 à 2'859'800 unités.

Structure des ménages et de la population de 1900 à 1990

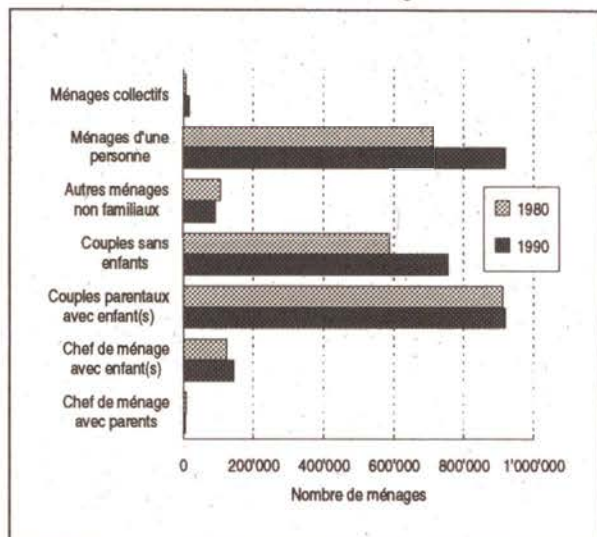


En 1990, près d'une personne sur quatre (47.5%) était mariée. Le nombre de personnes mariées a légèrement augmenté entre 1980 et 1990 (1980: 47.3%). Durant cette période, la proportion des divorcés s'est accrue d'un tiers, passant de 3.2% à 4.3%. Au début du siècle – en partie à cause de la structure d'âges de la population –, seuls 32.6% de la population étaient des personnes mariées. En principe, l'on constate que le type traditionnel de la petite famille reste largement répandu. En 1990, près de 60% de la population vivaient dans des ménages familiaux avec en-

fants: 52.2% dans le ménage d'un couple marié, 5.5% dans un ménage monoparental et 1.4% dans le ménage d'un couple non marié. (Annexes 4 et 5).

Entre 1980 et 1990, les formes familiales ont nettement évolué, ce qui se manifeste clairement dans la forte augmentation du nombre de personnes vivant seules (29.6%), des couples consensuels, c'est-à-dire vivant en union libre (le nombre a triplé) ou des ménages monoparentaux (16.6%). La structure des ménages varie considérablement entre la ville et la campagne. En 1990 par exemple, l'addition des ménages d'une personne et des ménages non familiaux représentait une proportion de 53% dans les cinq grandes villes comptant plus de 100'000 habitants, alors qu'elle n'était que d'un huitième dans les communes de moins de 2000 habitants.

Structure des ménages en 1980 et 1990



1.4 Vie active et entreprises

Le fléchissement conjoncturel, qui a débuté avec la décennie nonante, s'exprime essentiellement dans le nombre élevé (pour la Suisse) de chômeurs et l'évolution stagnante des salaires. Les branches, dont les places de travail semblaient assurées jusqu'à présent, ont également été touchées par la récession qui a particulièrement meurtri l'Ouest et le Sud de la Suisse.

En ce qui concerne la structure des secteurs, la tertialisation (secteur des services) s'est poursuivie au détriment des secteurs primaire et secondaire durant les années quatre-vingt et nonante.

1.4.1 Evolution de l'emploi et des salaires

L'évolution de l'emploi et des salaires ne reflète pas uniquement la situation économique, mais constitue également un facteur d'influence décisif pour la demande de logements. Si, par exemple, l'évolution du revenu des ménages est plus lente que celle du coût des logements ou lorsqu'il suffit de témoigner de scepticisme à l'égard de l'évolution des revenus et de l'emploi, la demande de logements en subit les effets. Ces tendances ont été constatées en Suisse durant la première moitié de la décennie nonante.

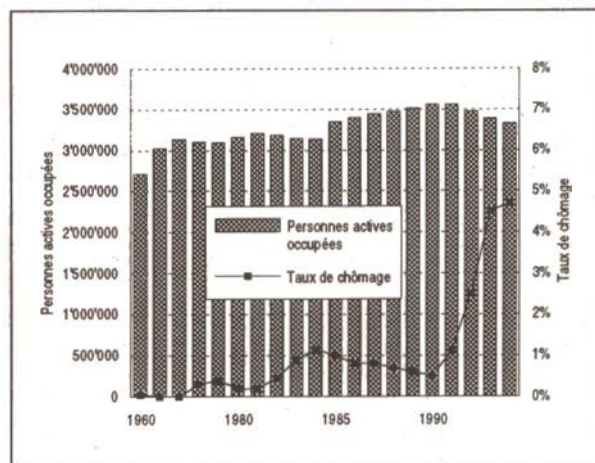
En 1994, la Suisse comptait une population active totale de 3.7 millions de personnes (sans les saisonniers et les frontaliers)⁴⁾, dont la proportion occupée par les femmes s'éle-

vait à 43.1%. Le nombre des personnes actives a diminué de 1.5% par rapport à 1991. Le taux d'activité, c'est-à-dire la proportion de la population active comparée à la population totale à partir de l'âge de 15 ans, était de 64.5% en 1994. Ce taux a davantage reculé entre 1991 et 1994 (4.3%) que le nombre des personnes actives puisque, parallèlement, la population enregistrait une croissance relativement forte (3.1%). Le volume de travail est une autre caractéristique permettant de décrire la vie active. Selon cette statistique, 6.5 milliards d'heures de travail étaient effectuées en Suisse (en 1993). Les personnes employées à plein temps travaillaient en moyenne 1921 heures par an et celles occupées à temps partiels, 836 heures. Le temps de travail hebdomadaire moyen s'élevait à 42.0 heures chez les travailleurs non indépendants.

Les 25 dernières années ont été jalonnées par trois récessions économiques: en 1973/76, 1982/83 et la troisième qui a débuté avec les années 90. Elles se sont traduites sur le marché de l'emploi par une diminution du nombre des personnes actives occupées et une stagnation de l'évolution des salaires. Les deux premières crises citées ont été caractérisées par une réduction du nombre des places de travail ne s'accompagnant que d'une faible montée du chômage. Ce phénomène était dû, entre autres, au départ de la main-d'oeuvre, particulièrement dans les années 70, où le chômage s'est, en quelque sorte, exporté. En revanche, le recul des emplois, dans les années 90, a entraîné une forte augmentation du chômage qui atteint le taux le plus élevé que la Suisse ait enregistré depuis la crise des années 30.

Il convient cependant de préciser que, dans les dernières années également, le chômage n'a pas augmenté dans les proportions qu'il aurait pu atteindre en raison de la réduction du volume des actifs. Une des causes se situe dans la progression du nombre des emplois à temps partiel, où la Suisse joue un rôle-phare par rapport à l'étranger⁵⁾. Cette tendance se remarque en particulier chez les femmes, dont le nombre de personnes actives occupées s'est maintenu grâce à l'augmentation des emplois à temps partiels, alors qu'il a fortement diminué chez les hommes. Au cours du second trimestre 1994, 28.9% de toutes les personnes actives travaillaient à temps partiel, dont 5 sur 6 étaient des femmes.

Personnes actives occupées et taux de chômage de 1960 à 1994⁶⁾



Dans les dernières années, le taux de chômage des pays limitrophes était plus élevé qu'en Suisse avec 6.6% en Allemagne, 12.5% en Italie ou 12.6% en France contre 3.8% en Suisse au cours du 2^e trimestre 1994. Les parties francophone et italienne enregistrent les plus fortes proportions de chômeurs du pays avec un taux moyen de 5.8%, alors qu'il n'est que de 3.1% en Suisse alémanique.

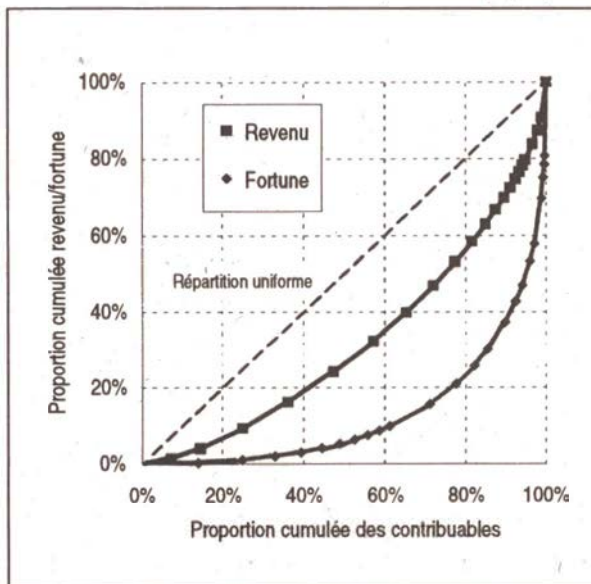
En 1993, le revenu brut des salariés (sans les cadres supérieurs et les indépendants) s'élevait à 4'890 francs par mois. Ce spectre renferme des différences notables en ce qui concerne le sexe, la catégorie d'employés ou la branche économique. En moyenne de toutes les branches, un homme salarié gagnait 6'250 francs alors qu'une femme ne parvenait qu'à 4'299 francs. Dans la restauration, la valeur moyenne corrélative était de 4'717 francs (hommes) et 3'469 francs (femmes).

Alors qu'entre 1980 et 1990 les salaires nominaux (sans les cadres supérieurs) ont augmenté en moyenne de 4.2% annuellement, l'évolution des salaires tendait à stagner dans les dernières années, le taux de croissance restant inférieur à 1.5% en 1994/95. Vu sous l'angle du marché du logement, le fossé qui s'est creusé depuis 1989 entre l'évolution des salaires et des loyers revêt une importance particulière; Depuis 1993 en effet, les loyers ont augmenté plus rapidement que les salaires (annexe 10).

La répartition des revenus et de la fortune est particulièrement significative pour évaluer la situation économique de la population. La répartition est uniforme lorsque la moitié de la population dispose aussi de la moitié du total des revenus et de la fortune. En 1990, 44.6% du revenu total étaient recensés chez les 20% de la population suisse la plus fortunée, tandis que les 20% de personnes les plus pauvres ne se partageaient que 5.2% du revenu global. La Suisse fait état d'une grande disparité par rapport aux autres pays industrialisés et, en particulier, en comparaison de la plupart des autres Etats européens⁷⁾. La disproportion est encore plus marquée dans la répartition de la fortune que dans celle des revenus; près de 70% de toute la fortune im-

posable se concentrent sur les 10% de personnes les plus nanties de la population. Selon une enquête basée sur la statistique fiscale dans le canton de Zurich, l'on a constaté que la répartition des revenus s'était constamment uniformisée de 1945 à 1975, mais cette tendance s'est arrêtée, au plus tard, en 1983.

Répartition des revenus (selon l'impôt fédéral direct, 1989/90) et de la fortune (1991) des personnes physiques⁸⁾



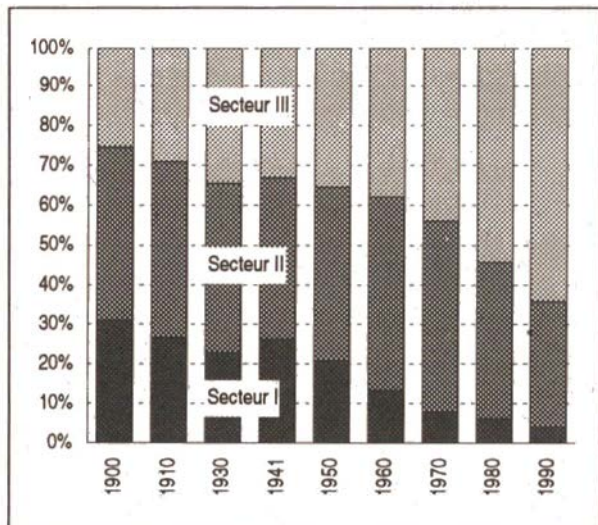
1.4.2 Secteurs et branches économiques

La structure des branches permet de caractériser le travail et l'économie dans un espace déterminé. Les différentes branches se différencient, par exemple, par le niveau de leur productivité et de leurs possibilités de développement. Dans un souci de simplifier leur description statistique, les diverses branches sont souvent regroupées en trois secteurs. Les déplacements d'un secteur économique à

l'autre fournissent des repères généraux sur le changement des structures (annexes 8 et 9).

En 1993, 5.6% des personnes actives en Suisse travaillaient dans le secteur primaire (économie agricole et forestière), 33.2% dans le secteur secondaire (industrie et arts et métiers) et 61.2% dans le secteur tertiaire (services).

Modification de la structure des emplois selon les secteurs, 1900-1990⁹⁾



Au tournant du siècle, près d'un tiers de tous les actifs travaillaient dans le secteur primaire qui a perdu une main-d'œuvre importante, notamment dans les années 50 et 60. Cette évolution s'est quelque peu ralentie depuis, mais elle reste largement fonction des discussions en suspens quant à la future politique agricole. Après le rejet des trois objets concernant la politique agricole lors de la votation populaire du 12 mars 1995, une nouvelle réforme s'impose. Il faut s'attendre à la fermeture d'autres exploitations suite à la suppression de la régulation du marché et des subven-

tions, ainsi qu'à l'harmonisation de la politique agricole suisse à l'UE.

Après avoir connu une longue phase d'expansion, le secteur secondaire a subi un recul important depuis 1970, ce processus ayant débuté plus tôt dans l'industrie des textiles et de l'habillement. L'industrie horlogère a également été fortement touchée ainsi que la construction et les branches qui lui sont affiliées. En revanche, l'approvisionnement en énergie et en eau ainsi que la chimie ont pu offrir des emplois supplémentaires jusqu'au début des années 90.

Jusqu'à la fin des années 80, l'évolution des divers secteurs économiques était marquée par l'essor important du secteur tertiaire. Ce dernier a pu montrer une plus grande régularité au cours des récessions de 1973/1977 et 1981/83 que l'industrie et l'artisanat, et largement compenser le recul des personnes actives dans d'autres branches. L'actuelle récession atteint fortement le secteur des services. La restauration, la circulation aérienne, la branche immobilière ainsi que la culture et les sports ont subi d'importantes compressions de personnel. Dans le secteur secondaire, les branches les plus touchées sont l'industrie des textiles et de l'habillement, la construction, l'industrie des machines et des arts graphiques.

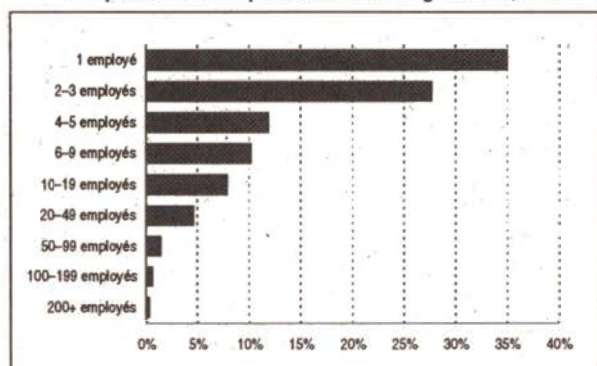
1.4.3 Les entreprises

C'est traditionnellement la petite entreprise qui domine dans l'économie suisse. En 1991, les secteurs secondaire et tertiaire comptaient au total 347'500 entreprises qui employaient 2'911'400 personnes (à temps complet). La grandeur moyenne d'une entreprise se situe aux environs de 8.4 employés. Sur le total

des entreprises, 35% ne se composaient que d'une personne – sans inclure les exploitations agricoles et forestières – et 85% compaient moins de 10 employés (à temps complet). Plus de la moitié de toutes les personnes actives (56.5%) travaillaient dans des entreprises de moins de 50 employés et 5.4% dans de grandes unités (1000 employés et plus).

L'importance que représente la petite entreprise s'exprime également dans ses formes juridiques. Fin 1994, 372'500 sociétés étaient inscrites au registre du commerce, dont 46% de sociétés par actions (société en commandite incluses) suivies par les sociétés simples (33.5%).

Proportion d'entreprises selon leur grandeur, 1991¹⁰⁾



1.4.4 Evolution régionale

Au cours des dernières années, les processus de développement régional se sont accélérés. Le développement de l'infrastructure des voies de communication a permis de réduire, au sein d'une région, la distance horaire vers les centres périphériques. La croissance des agglomérations de grande et de moyenne importance marque la structure actuelle de l'urbanisation, divers centres étant d'ailleurs en voie de se développer simultanément.

Suite à la crise, l'économie et l'administration subissent une forte pression de la rationalisation conjuguée, de plus, à des mouvements de concentration géographique qui, généralement renforce la position des centres du pays. La tendance à ramener dans les maisons-mères les unités d'entreprise qui avaient été transférées et à fermer des filiales s'observe également dans l'économie privée. Dans l'ensemble, le processus de diversification est ralenti voire renversé.

Les régions rurales et périphériques sont les plus atteintes par les effets négatifs de ces processus de concentration. Comme durant la crise économique des années 70 et 80, ces répercussions apparaissent nettement dans les régions qui dépendent d'une seule branche économique.

C'est pourquoi, dans le cadre de sa politique régionale le Conseil fédéral a adopté, en 1978, l'arrêté instituant une aide financière en faveur des régions dont l'économie est menacée.

1.5 Le développement économique régional

Par rapport à l'étranger, la Suisse ne connaît pas de différences particulièrement importantes dans son développement régional. Si l'on parle malgré tout de problèmes régionaux dans notre pays cela tient du fait de sa petitesse, de l'intégration élevée et de la structure fédéraliste de l'Etat: les écarts, même insignifiants, sont nettement perçus par la population et ressentis en tant que tels.

Les principales disparités économiques entre des cantons et des régions se manifestent au niveau du marché de l'emploi, du revenu et de la formation. La Confédération veut réduire ces inégalités par sa politique régionale à laquelle de hautes exigences sont posées dans notre pays et qui vont au-delà du seul domaine économique. Ces exigences sont les suivantes:

- *Éliminer les disparités interrégionales malvenues dans les conditions de travail et d'existence,*
- *Renforcer la stabilité économique dans les régions qui connaissent des difficultés,*
- *Maintenir et encourager l'autonomie et la diversité tant politiques que socio-culturelles,*
- *Maintenir les bases d'existence naturelles et garantir la décentralisation de la population,*
- *Maintenir et renforcer les structures fédéralistes.*

Par la modification des conditions-cadre de l'économie mondiale, les effets du GATT, l'association de marchés tels que l'Union Européenne, ainsi que par diverses évolutions internes (nouvelle orientation de la politique agricole, mesures de rationalisation et de privatisation dans les entreprises des CFF et des PTT etc.), la politique régionale actuelle doit relever de nouveaux défis qui réclament sa réorientation.

1.5.1 Problèmes régionaux

Selon le type de région considéré (régions agricoles, touristiques, urbaines, etc.), il n'y a pas en Suisse un mais de nombreux problèmes régionaux différents qui, parfois, se superposent. C'est pourquoi la problématique régionale est également complexe à l'intérieur de l'espace rural qui comprend 80% de la surface du pays et 38% de la population. Toutes ces régions rurales ont cependant un point commun: par rapport aux zones urbaines, leur économie est confrontée à des processus de développement moins favorables et à des problèmes structurels nettement plus graves.

Il convient, en particulier, de souligner les disparités croissantes du revenu national par habitant. La proportion de jeunes et de personnes âgées, bien plus élevée dans la population rurale, doit être prise en compte dans ce contexte, quoiqu'un accroissement de la population supérieur à la moyenne ne modifie rien à la situation.

Cette évolution, qui perdure depuis déjà deux décennies, entraînera une charge financière plus importante pour les communes rurales que pour les zones urbaines. Un taux de per-

sonnes actives, inférieur à la moyenne suisse, est un phénomène typique des régions rurales. Il est dû, entre autres, à une offre d'emploi plus limitée que dans les régions urbaines.

Régions menacées dans leur économie



Les problèmes structurels de l'espace rural expliquent, en majeure partie, les disparités et les difficultés de développement qui ont été citées à titre d'exemples. De nombreuses zones rurales dépendent de branches économiques en récession ou stagnantes, qui ont de faibles chances de développement (p. ex. l'agriculture, l'industrie des textiles et de l'habillement, l'industrie du bois). Les branches économiques fortement créatrices de valeur, telles que la chimie, les banques, la recherche et le développement, etc. sont beaucoup moins présentes dans l'espace rural que dans les régions urbaines. En revanche, les régions et les cantons économiquement faibles ont souvent mieux préservé leur environnement naturel et leurs relations sociales. Ils sont moins soumis que les grands centres aux nuisances

du milieu ambiant et aux situations de stress local.

Il faut également avoir conscience du fait qu'en Suisse, environ 60% de la population est concentrée sur une superficie représentant 20% du pays, essentiellement dans les régions du Plateau. Un besoin d'action grandit dans ces zones fortement peuplées en faveur d'une politique sectorielle géographiquement efficace (aménagement du territoire, politique des transports, etc.). L'équipement intérieur fort onéreux des centres – la relation ville – périphérie jouant un rôle imparfait –, p. ex. dans les domaines de la péréquation de l'utilité et des charges, la politique de la formation et culturelle, les problèmes d'environnement, l'évolution sociale et la fragmentation de la société urbaine causée par ces facteurs, sont ressentis actuellement comme des défis nationaux.

1.5.2 Caractéristiques de la politique régionale suisse

Le Conseil fédéral a posé les assises de sa politique générale des régions de montagne en 1971, en élaborant la «Conception générale du développement économique des régions de montagne». La politique régionale actuelle, avec ses institutions et ses instruments spécifiques, découle de ce projet général. Elle concerne 54 régions de montagne, soit deux tiers de la superficie du pays et environ un quart de la population suisse.

La caractéristique principale de la Conception suisse des régions de montagne est la grande importance de l'autodétermination régionale. En effet, ce n'est pas la Confédération qui dé-

limite les régions à promouvoir et qui fixe les objectifs du développement; chaque région détermine les buts qui correspondent à ses possibilités, en collaboration avec les cantons concernés, et énonce les mesures propres à atteindre ces objectifs. En outre, dans la plupart des régions, un secrétaire régional représente les intérêts régionaux et locaux auprès de la Confédération et du canton. Il est également responsable de la réalisation conforme aux objectifs des multiples projets de développement.

Régions LIM



Les cantons jouent un rôle important. Non seulement ils soutiennent les efforts de la Confédération en élaborant leurs propres projets dans la plupart des domaines, mais ils disposent également de leur propre éventail d'instruments qui est plus étendu.

La politique régionale est donc une tâche commune de la Confédération et du canton. Mais elle requiert aussi une coordination à l'intérieur de l'administration fédérale, car elle touche à plusieurs domaines. Ainsi, à côté des

mesures de politique régionale à proprement parler, de nombreuses activités de la Confédération (par exemple les communications, l'énergie, la défense) ont, d'une façon ou d'une autre, des conséquences régionales. C'est pourquoi divers instruments de coordination ont été créés. A l'avenir, il faudra encore accentuer ces efforts pour mieux orienter les différents domaines politiques sur les objectifs de la politique régionale.

1.5.3 Les instruments de la politique régionale

Les instruments les plus importants de la politique régionale sont:

- La loi fédérale du 28 mars 1974 sur l'aide en matière d'investissements dans les régions de montagne (LIM):

Cette loi a pour objectif d'améliorer les conditions d'existence dans les régions de montagne. A ces fins, la Confédération participe, par le biais de prêts à taux d'intérêt réduits ou francs d'intérêt, au financement du solde de projets qui doivent favoriser l'infrastructure dans différents domaines, tels que les transports, l'approvisionnement, l'épuration et le traitement des déchets, la formation et les loisirs. Ces aides présupposent l'existence d'un responsable et d'un concept de développement régionaux. Jusqu'à présent, environ 6000 projets ont été cofinancés. La somme prêtée s'élève à environ 1.9 milliard de francs et le coût total de ces projets représente plus de 13 milliards de francs.

- La loi fédérale du 25 juin 1976 encourageant l'octroi de cautionnements et de con-

tributions au service de l'intérêt dans les régions de montagne:

La loi sur l'octroi de cautionnements a pour objectif d'aider les petites et moyennes entreprises à constituer leur capital par la prise en charge des cautionnements. De plus, des contributions au service de l'intérêt sont possibles, pour autant qu'elles permettent de renforcer la structure du marché de l'emploi dans la région. Jusqu'à présent, quelque 850 cautionnements portant sur un montant de 300 millions de francs ont pu être accordés. Des contributions au service de l'intérêt, s'élevant à env. 12 millions de francs, ont été octroyées pour quelque 400 projets.

- La loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur l'encouragement du crédit à l'hôtellerie et aux stations de villégiature:

La loi sur le crédit à l'hôtellerie encourage la rénovation et le développement de l'hôtellerie et des stations de villégiature par des prêts et des cautionnements. Les projets particulièrement importants pour la politique régionale bénéficient de réductions des taux d'intérêt. Jusqu'à présent, la loi a permis de soutenir environ 1200 projets. Le montant des prêts s'élève à 200 millions de francs, l'engagement des cautions à 360 millions de francs et les participations au service de l'intérêt à 26 millions de francs.

- L'arrêté fédéral du 6 octobre 1978 instituant une aide financière en faveur des régions dont l'économie est menacée:

Cet arrêté fédéral avait été élaboré après que la récession de 1975/1976 ait révélé des faiblesses structurelles régionales. Il a pour objectif l'encouragement de projets d'innovation et de diversification ainsi que l'implantation de nouvelles exploitations et entreprises. Ses instruments d'encourage-

ment sont les cautionnements, les participations au service de l'intérêt et des allègements fiscaux. L'arrêté fédéral règle également l'octroi de subventions aux services d'information cantonaux et régionaux pour des projets d'innovation. Sur la base de cet arrêté, 500 projets ont été encouragés par des cautionnements représentant un montant d'environ 540 millions de francs et par des contributions au service de l'intérêt de plus de 32 millions de francs.

- Arrêté fédéral sur l'encouragement de la coopération transfrontalière des cantons et des régions dans le cadre de l'initiative commune INTERREG II, dans les années 1995 à 1999:

Limitées à 5 ans, ces mesures d'encouragement, les plus récentes de la Confédération, ont pour but de soutenir les cantons et les régions à poursuivre l'élargissement de leurs relations avec leurs voisins étrangers. L'aide de la Confédération, qui comprend un crédit-cadre de 24 millions de francs, offre aux régions suisses partenaires les mêmes possibilités de soutien dans les programmes transfrontaliers INTERREG, que celles dont peuvent se prévaloir les régions frontalières à l'Union Européenne (EU). L'initiative commune INTERREG s'est fixée pour objectif de renouveler les économies aux frontières intérieures et extérieures de l'EU ainsi que de renforcer la coopération entre les régions situées des deux côtés de la frontière. L'aide financière de la Confédération se limite aux projets de nature organisationnelle, aux études et aux concepts ainsi qu'aux travaux préparatoires servant à réaliser des projets d'infrastructure transfrontaliers.

1.5.4 Perspectives

La politique régionale doit contribuer, d'une part à écarter le danger d'une scission de la Suisse en zones de concentration urbaine indésirables et, d'autre part, de limiter le dépeuplement des régions de montagne et périphériques. D'autres mesures de soutien seront nécessaires si la Suisse de demain veut disposer de structures économiques et sociales décentralisées et géographiquement équilibrées. Dans le plan de législature 1991-1995, le Conseil fédéral a lié ce constat à l'objectif de redéfinir le mandat de politique régionale de la Confédération et de soumettre au Parlement un paquet de mesures corrélatives.

L'intention qui est à la base de cette nouvelle définition consiste à s'éloigner des considérations rétrospectives et d'une action réactionnaire pour s'orienter davantage, de manière active ou préventive, sur de futurs défis. C'est pourquoi l'idée directrice comprend un objectif supérieur: encourager les capacités concurrentielles, un développement durable dans les sous-régions ainsi que le maintien de la qualité de la vie dans un régime de décentralisation.

Jusqu'alors, la Confédération a orienté sa politique régionale sur la coopération entre de petites unités du territoire (régions qui remplissent, en premier lieu, des tâches de coopération intercommunale et d'encouragement économique). A l'avenir, elle accordera plus d'importance aux grandes régions, en ce qui concerne le maintien de la compétitivité, ce que connaissent déjà quelques cantons. En outre, les grandes régions représentent des unités géographiques dans lesquelles la Confédération doit présenter des projets «euro-compatibles»; elles forment également le ni-

veau où nombre de ses tâches d'infrastructure peuvent encore être décentralisées du point de vue de la rentabilité.

Outre la nécessité croissante de cette coopération interne qui se constitue, la collaboration transfrontalière peut apporter une contribution importante à l'optimisation de structures territoriales au niveau de grandes régions. Elle comprend l'adaptation et l'harmonisation des domaines les plus divers de la politique entre les régions voisines de pays différents. Sur ce point, la plus récente mesure d'encouragement de la Confédération – déjà mentionnée – prise dans le cadre de l'initiative européenne INTERREG peut jouer un rôle important.

En ce qui concerne les petites unités régionales, l'arrêté fédéral instituant une aide financière en faveur des régions dont l'économie est menacée a été suivi de deux autres réglementations: la loi fédérale sur l'aide en matière d'investissements dans les régions de montagne et l'arrêté fédéral en faveur de régions de renouvellement économique. Ces deux documents font actuellement l'objet des efforts de réforme entrepris par la Confédération. En outre, un nouvel arrêté fédéral instituant des mesures destinées à accompagner la mutation structurelle des régions rurales est actuellement en discussion. Un examen porte également sur le futur développement des possibilités de coopération et de coordination de la politique régionale avec les tâches de politique sectorielle de la Confédération.

1.5.5 La politique de développement du tourisme dans les régions de montagne

Depuis plusieurs dizaines d'années, une grande partie des régions de montagne est marquée par le tourisme. Comme ces régions n'offrent que de maigres ressources à l'agriculture, à l'artisanat ou à l'industrie, il remplit une fonction particulièrement importante, consistant à freiner l'exode de population de ces communes périphériques essentiellement campagnardes. Outre l'agriculture et la production d'énergie, le tourisme paraît souvent être l'unique source d'emploi. Environ la moitié des valeurs issues du tourisme proviennent des trois cantons alpins des Grisons, du Valais et du Tessin.

Le chiffre d'affaires produit directement ou indirectement par la clientèle suisse et étrangère s'élève à quelque 40 milliards de francs, dont un cinquième provient de l'industrie hôtelière. Le tourisme fournit également à d'autres branches économiques une part importante de leurs recettes: les garages, par le biais du commerce de détail, les banques, les régies fédérales. C'est pourquoi le tourisme revêt, pour l'économie nationale, une importance qui est souvent sous-estimée. La proportion de la valeur ajoutée issue du tourisme au produit national brut est plus élevée que celle de l'industrie du bâtiment ou de l'industrie des machines. Elle atteint même entre 50 et 80% dans les régions touristiques. En Suisse, une personne sur dix environ travaille dans cette branche (directement ou indirectement), et même une sur trois dans les régions de montagne.

L'extension du marché touristique mondial, qui se poursuit depuis le début des années 80,

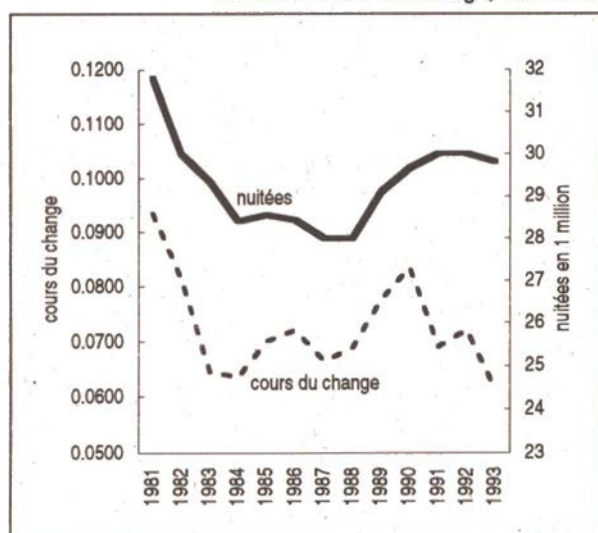
crée des conditions qui ont profondément modifié le jeu de la concurrence dans les pays à tradition touristique comme la Suisse. Dans les années 50, le marché touristique international restait encore concentré dans quelques pays industrialisés occidentaux. A cette époque, la Suisse occupait 8% de ce marché, alors que sa part est actuellement de 2%.

Jusqu'au début de la décennie 80, il s'agissait essentiellement d'endiguer la demande de nuitées du tourisme, ainsi que ses conséquences: l'implantation sauvage de résidences secondaires, la dégradation causée aux paysages par les installations de transport et les pistes de ski, la hausse du prix des terrains ou l'affaiblissement de l'identité régionale¹¹⁾. La Conception du tourisme, élaborée par le Conseil fédéral en 1981, énonce des objectifs et des stratégies visant à ordonner le développement qualitatif de cette branche. L'économie suisse du tourisme est parvenue à accroître son chiffre d'affaires réel tout en enregistrant un nombre de nuitées fléchissant ou constant.

Dans l'intervalle, la situation s'est profondément modifiée. L'internationalisation du tourisme, conjuguée au cours élevé du franc suisse, a entraîné une certaine stagnation. La demande s'oriente de moins en moins sur le niveau intérieur des prix et davantage sur l'offre internationale, dont la conséquence a été l'apparition d'un marché d'acheteurs qui exigent une qualité satisfaisante et des prix avantageux. Ce phénomène s'exprime nettement dans les fluctuations que suivent parallèlement dans le temps le nombre des nuitées – indicateur sensible pour l'évolution de la demande touristique – et le cours du change.

Après la prépondérance, dans les années 80, des mesures visant à lutter contre les répercussions négatives du tourisme dans les régions de montagne, l'accent principal porte maintenant sur le retour des capacités en matière de compétitivité internationale. Mandat a été donné par le Conseil fédéral, d'élaborer un nouveau rapport sur le tourisme jusqu'à fin 1995. Ce rapport est destiné à remplacer la Conception du tourisme de 1981 et à être adapté à la problématique actuelle.

Nuitées et cours de change, 1981-1993



Bibliographie relative au chapitre 1

Office fédéral de la statistique: DEMOS n°1/95.

Office fédéral de la statistique: DEMOS n°3/1995: Table de mortalité pour la Suisse 1988/1993.

Office fédéral de la statistique: Recensement fédéral de la population, 1990. Structure de la population. Tableaux thématiques. Berne, 1992.

Office fédéral de la statistique: Recensement fédéral de la population. La population en Suisse – structure et dynamique spatiale. Berne, 1995.

Office fédéral de la statistique: Familles d'aujourd'hui. L'image de la famille dans le recensement fédéral de la population de 1990.

Office fédéral de la statistique: Cantons et villes en Suisse en 1995.

Office fédéral de la statistique: Communiqué de presse n° 30/93: Recensement fédéral de la population, 1990: Les années 80: dix ans de rapide mutation.

Office fédéral de la statistique: Communiqué de presse n° 31/95: Recensement fédéral de la population, 1990: Pluralité nouvelle des langues et des religions en Suisse.

Office fédéral de la statistique: Communiqué de presse n° 44/95: Mutation accélérée de la population suisse.

Office fédéral de la statistique: Communiqué de presse n° 75/95: Mobilité et mouvements migratoires de la population en 1994 (Statistique de l'état actuel de la population ESPOP – Résultats définitifs, 1994).

Office fédéral de la statistique: Communiqué de presse n° 76/95: Nouvelle statistique du volume de travail. Le volume de travail a plus fortement baissé que le volume de personnes actives occupées.

Office fédéral de la statistique: Enquête suisse sur la population active (ESPA) 1994 (ou Communiqué de presse de l'Office fédéral de la statistique n° 94/94).

Office fédéral de la statistique: Enquête suisse sur la population active (ESPA) 1995 (ou Communiqué de presse de l'Office fédéral de la statistique n° 99/95).

Office fédéral de la statistique: Statistique de l'état actuel de la population ESPOP – Résultats définitifs, 1994.

Office fédéral de la statistique: Annuaire statistique de la Suisse, diverses années. Zurich.

Office fédéral de la statistique: Recensement de la population, 1990. Un profil de la Suisse. Berne, 1993.

Office fédéral de la statistique: La Suisse: Terre d'immigration, société multiculturelle. Eléments pour une politique de migration. Berne, 1995.

Keller, Peter; Koch, Karl: Globalisierung des Tourismus – Eine Herausforderung für die Schweiz als traditionelles Tourismusland. Dans: La Vie économique 5/95, P. 16-22.

Schuler, Martin; Joye, Dominique: Die fünfte Grenze – Zur Diskussion einer Ost-West zweigeteilten Schweiz. DISP n° 92, janvier 1988.

Remarques

1. La Suisse participe notamment aux organisations suivantes de l'ONU:
Sous-organisations: ONU - International Children's Emergency Fund (UNICEF), Conférence des Nations Unies sur le Commerce et le Développement (CNUCED), Haut-Commissariat des Nations Unies pour l'environnement (PNUE), Programme alimentaire mondial (PAM), Haut-Commissariat des Nations Unies pour les Droits de l'Homme (HCDH);
Organisations particulières: Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), Fonds international pour le développement agricole (FIDA), Organisation mondiale de la santé (OMS), Organisation internationale du travail (OIT), Organisation des Nations Unies pour le développement industriel (ONUDI), Organisation de l'aviation civile internationale (OACI), Organisation intergouvernementale de la navigation maritime (OMI), Union postale universelle (UPU), Union internationale des communications (UIT), Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), Organisation mondiale de la propriété intellectuelle (OMPI), Organisation météorologique mondiale (OMM), Banque internationale pour la reconstruction et le développement (BIRD), Fonds monétaire international (FMI);
Organisations des Nations Unies à statut spécial: Organisation mondiale du commerce (OMC), Agence internationale de l'énergie atomique (AIEA).
Au total, la Suisse est membre de 27 organisations de l'ONU et verse des contributions volontaires à dix autres (env. 437 millions de francs en 1991). En outre, elle entretient, depuis 1948, une mission

d'observateurs auprès de l'ONU à New York, Genève et à Vienne.

La Commission économique pour l'Europe (ECE) fait partie du Conseil économique et social de l'ONU.

2. En 1990, les langues slaves (notamment le serbo-croate), parlées par 1.9% de la population résidente, représentaient la plus forte proportion de langues non nationales, suivies de l'espagnol (1.7%), du portugais (1.4%), du turc (0.9%) et de l'anglais (0.9%). D'autre part, la proportion des immigrés de langue principale italienne a diminué, soit par leur retour au pays, soit par perte de leur culture.
3. Exemples: votations populaires du 6 juin 1993 «Pour une Suisse sans nouveaux avions de combat» et 40 places d'armes, ça suffit! - L'armée doit aussi se soumettre à la législation sur la protection de l'environnement»; votation populaire du 7 mars 1993 sur le relèvement des droits sur les carburants; votations populaires du 20 février 1994 sur la vignette autoroutière et sur la redevance sur le trafic des poids lourds; votations populaires du 6 décembre 1992 sur l'Espace Economique Européen (EEE), et du 12 juin 1994 concernant les troupes suisses chargées d'opérations en faveur du maintien de la paix (casques bleus).
4. Fin décembre 1993, il y avait en Suisse 156'299 frontaliers et 16'823 travailleurs/euses saisonniers/ères. (Office fédéral de la statistique: Cantons et villes en Suisse en 1995 - p. 99). Le nombre des personnes actives occupées varie considérablement entre les divers relevés, selon la définition de l'activité et la saison durant laquelle le relevé est effectué. Cette remarque s'applique également aux données statistiques sur le chômage.
5. Parmi les pays européens, seuls les Pays-Bas (34.5%) devançaient la Suisse (27.8%) dans le nombre des emplois à temps partiel. Par exemple, en Allemagne la proportion était de 14.4%, en France de 12.7% et en Italie de 5.9%. Dans les pays européens également, les emplois à temps partiel sont avant tout occupés par des femmes. Il convient aussi d'observer que le nombre d'heures de travail fournies en moyenne par semaine ou par an est nettement supérieur en Suisse à celui de la plupart des pays européens. En 1992, le nombre d'heures de travail hebdomadaire était en Suisse de 42.1 heures en moyenne, alors que la France, l'Allemagne et l'Italie en comptaient moins de 40.
6. Chômeurs inscrits en pour cent de la population active selon les recensements de la population de 1960, 1970, 1980 ou 1990. Ne sont prises en considération que les personnes actives dont le temps

de travail hebdomadaire est de 6 heures au moins. Ces chiffres sur le chômage conviennent en premier lieu à une comparaison dans le temps qui dépend cependant de chiffres provenant de l'étranger.

7. Le rapport entre la part du revenu global appartenant aux 20% les plus riches de la population et celle aux 20% les plus pauvres sert de mesure pour établir la répartition du revenu. Plus ces deux proportions sont proches, c.-à-d. plus elles se rapprochent de 1, plus la répartition est équilibrée. Au lieu de quoi elle était, en 1990, de 8.6 en Suisse, de 6.5 en France, de 6.0 en Italie et de 5.7 en RFA (Werner Vontobel: Die Schweiz entwickelt sich zu einer Bananenrepublik. Die Weltwoche n° 45, 10 nov. 1994, p. 41 ou World Competitiveness Report 1994.)
8. Revenu net (somme du revenu imposable et des déductions enregistrées pour les enfants ou les primes d'assurances, p. ex.) des ménages contribuables (dès un revenu imposable de 12'300 francs) de la période de taxation 1989/90 pour l'impôt fédéral direct. Fortune nette (actifs moins passifs, avant prise en considération des déductions sociales).
La représentation est à lire de la manière suivante: 60% des ménages pauvres disposent d'un peu plus de 35% du revenu global et de 10% à peine de la fortune totale. En supposant que tous les ménages gagnent et possèdent autant, 60% des ménages disposeraient de 60% du revenu et de la fortune totaux.
9. Sans les personnes actives occupées à temps partiel avant 1930.
10. Personnes actives occupées à plein temps uniquement, sans compter les exploitations agricoles et forestières.
11. La loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (Lex Friedrich) est l'une des mesures qui avaient été prises dans ce contexte. Depuis le début des années 60, les personnes domiciliées à l'étranger sont soumises à une autorisation pour acquérir des biens immobiliers en Suisse. Le contingentement doit permettre, en particulier, de modérer la construction et l'achat de résidences secondaires par des étrangers. Il faut également indiquer les mesures se rapportant aux requêtes de l'aménagement du territoire et de la protection du paysage, telles que l'obligation d'autorisation pour les installations d'enneigement artificiel ou les directives sur les atteintes portées au paysage par les sports d'hiver.

2. L'habitat

2.1 Structure de l'urbanisation

Les trois grandes régions naturelles de la Suisse se différencient principalement à partir du relief. Au nord-ouest la chaîne jurassienne, au sud le massif alpin et le Moyen-Pays, situé entre le Lac Léman et le Lac de Constance. Cette répartition est déterminante pour la structure de l'utilisation du sol et de l'urbanisation. Un tiers seulement des quelque 41'280 km² de superficie est utilisé de manière intensive. C'est sur ces 13'500 km² que se déroule l'essentiel de nos activités. Cette surface est occupée par l'habitat et les emplois, l'agriculture et les loisirs, les transports et l'extraction de matières premières, et bien d'autres activités.

La structure de l'urbanisation en Suisse n'a cessé de se modifier et cette évolution s'est accélérée sous l'influence déterminante de l'essor économique et de la construction du réseau routier. D'importants mouvements migratoires des régions marginales vers les centres offrant des emplois attractifs ont eu lieu et ont mené à la création des agglomérations du Moyen-Pays (Zurich, Genève, Bâle, Berne, Lausanne) et des couloirs de croissance (arc lémanique, vallée de la Limmat, Glattal, Tessin). En 1990, 69% de la population de la Suisse vivait en milieu urbain, et avant tout dans les communes des agglomérations, les communes-centres ayant par ailleurs perdu une partie de leur poids démographique face aux agglomérations.

La surface urbanisée a tendance à se développer plus rapidement que la population et les emplois. Les réserves d'utilisation au sein de la zone à bâtir et des volumes existants demeurent importantes: il s'agira à l'avenir de mieux utiliser ce potentiel.

2.1.1 Situation géographique

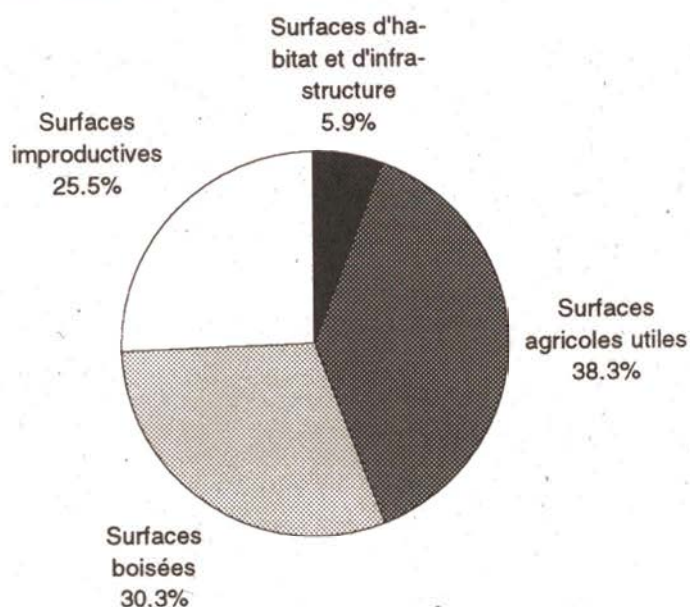
La superficie de la Suisse représente à peine un demi pour-cent de la surface de l'Europe, au coeur de laquelle elle constitue cependant un carrefour de cultures et de voies de communication (surtout entre le nord et le sud), ce qui renforce son importance.

Les trois grandes régions naturelles de la Suisse se différencient principalement à partir du relief. Au nord-est la chaîne jurassienne forme la frontière du pays. Au sud, le massif des Alpes, avec ses hauts sommets, ses vallées encaissées et ses variations climatiques importantes, délimite également la frontière du pays. Entre les deux s'étend le Moyen-Pays.

2.1.2 Utilisation du sol

Les utilisations les plus importantes et les plus intensives se concentrent sur un tiers seulement de la superficie totale (4'128'453 ha), soit 1'350'000 ha. Cette surface est utilisée pour l'habitat et les emplois, l'agriculture et les équipements (transports, approvisionnement, élimination, etc.) (annexe 11). Certaines portions du territoire, telles que les meilleures terres agricoles, sont particulièrement disputées: elles sont l'enjeu d'une concurrence aiguë entre affectations incompatibles comme par exemple le besoin en zones de calme pour l'habitation et celui en équipements de transport performants. C'est ce type de conflits d'affectation

Utilisation du sol en Suisse (1979/85): 4'128'453 hectares = 100%



Surfaces d'habitat et d'infrastructure

241'774 ha
5.9%

Surfaces de transport

80'097 ha
1.9%

Aires industrielles

14'738 ha
0.4%

Autres surfaces d'habitat et d'infrastr.

146'939 ha
3.6%

Surfaces agricoles utiles

1'581'275 ha
38.3%

Terres arables, prés, pâturages locaux

945'760 ha
22.9%

Arboriculture fruitière, viticulture, horticulture

70'903 ha
1.7%

Alpages

564'612 ha
13.7%

Surfaces boisées

1'252'279 ha
30.3%

Forêt

1'083'832 ha
26.3%

Forêts buissonnantes

55'323 ha
1.3%

Autres surfaces boisées

113'124 ha
2.7%

Surfaces improductives

1'053'125 ha
25.5%

Lacs, cours d'eau

172'546 ha
0.4%

**Végétation impro-
ductive**

247'272 ha
6.0%

**Surfaces sans
végétation**

633'307 ha
15.3%

qui rend indispensable l'aménagement du territoire.

Un cinquième du territoire suisse est en effet constitué de rochers, de glaciers, de lacs et de cours d'eau. Les alpages, les pâturages et les prairies forment un autre cinquième. Les forêts, dont la surface et la répartition géographique sont protégées depuis 1902, couvrent 30% de la superficie du pays. Au cours des dernières décennies, elles se sont étendues d'environ 1'500 ha chaque année, principalement au détriment de surfaces agricoles exploitées de manière extensive.

La physionomie de la Suisse n'a jamais cessé de se transformer. Si les phénomènes naturels ont longtemps représenté la principale cause de changement, ce sont aujourd'hui avant tout les activités humaines qui laissent des traces. Depuis 1950, les surfaces affectées à la construction (habitat, industrie, transport) se sont développées à un rythme effréné. L'expansion du domaine bâti s'est faite surtout aux dépens de la surface agricole. De 1955 à 1965, plus de 3'000 ha ont été occupés chaque année à des fins de construction. Cette tendance s'est à peine affaiblie au cours des années 70 et 80; ainsi, durant la période d'observation 1978-1989, la surface soustraite annuellement à la zone agricole était de 2'400 ha.

L'utilisation toujours plus intensive de la surface agricole a par ailleurs amené des transformations du paysage à grande échelle, ce qui s'est traduit par une disparition progressive des surfaces proches de l'état naturel.

2.1.3 Surface urbanisée

Par rapport à l'évolution de la population et de la population active, la surface urbanisée (sur-

face des bâtiments et des espaces destinés à l'habitat, au travail, aux loisirs et surface réservée aux infrastructures et aux constructions et installations publiques) s'est ainsi accrue de manière disproportionnée au cours des quatre dernières décennies.

Le territoire urbanisé se répartit comme suit entre les principales affectations (selon les données des statistiques de superficie 1979/85):

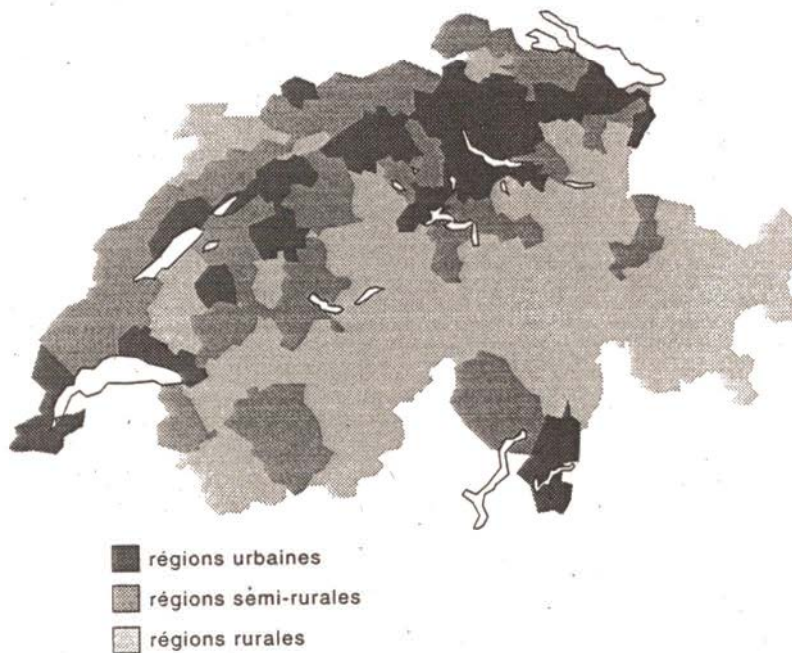
- 49% aires des bâtiments résidentiels et agricoles, des bâtiments non déterminés et des terrains attenants;
- 6% bâtiments industriels y compris terrains attenants;
- 7% surfaces d'infrastructure spéciale (destinées à l'approvisionnement et à l'élimination, à l'extraction de matériaux et aux décharges);
- 33% surfaces de transport telles que routes, parcs de stationnement, aires ferroviaires et aéroports;
- 5% espaces verts et lieux de détente tels qu'installations sportives de plein air, parcs publics, places de camping, jardins ouvriers, cimetières.

La surface consacrée à l'habitat et aux infrastructures (5,9% de la superficie totale de la Suisse) correspond à 375 m² par habitant, dont 124 m² pour le seul transport.¹⁾

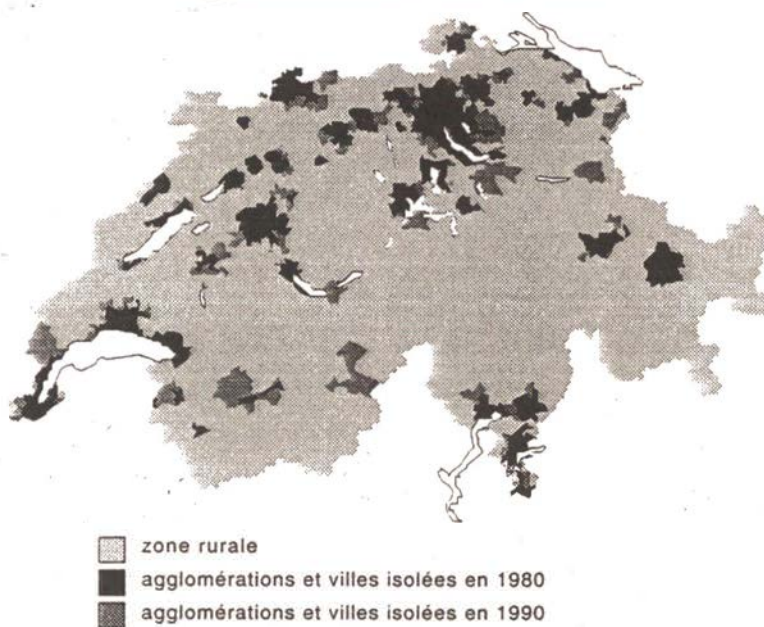
2.1.4 Evolution de la structure de l'urbanisation

La structure de l'urbanisation a longtemps été dictée par les frontières naturelles, la situation géographique et l'évolution historique de l'urbanisation. Ces facteurs ont perdu de l'importance au profit du progrès technique, de l'accroissement des équipements et des in-

Régions urbaines et rurales, 1990



Agglomérations, 1980 et 1990



frastructures. Au XIX^{ème} siècle, l'industrialisation et la construction des chemins de fer engendrèrent de profondes mutations. Le Moyen-Pays, où se développa une urbanisation à la structure dense et régulière, connut une croissance démographique importante aux dépens des régions de montagne, où seuls les sites touristiques ont vu leur population augmenter.

Dès 1950, un essor en matière d'économie et de transports entraîna une nouvelle poussée de l'urbanisation, axée non plus sur les chemins de fer, mais essentiellement cette fois sur le trafic routier. Avec le recul des emplois dans l'agriculture et la progression du secteur tertiaire, se sont développés, surtout dans le Moyen-Pays, de véritables agglomérations (par exemple autour de Zurich, Genève, Bâle, Berne, Lausanne) ainsi que des couloirs de croissance (arc lémanique, vallée de la Limmat, Glattal, Tessin). Pour leur part les régions rurales – environ la moitié des communes – ont subi un exode de population. D'importants mouvements migratoires ont ainsi été enregistrés des régions marginales vers les grandes agglomérations qui offraient des emplois attractifs. Au phénomène d'exode rural a aussi correspondu celui de dispersion des constructions.

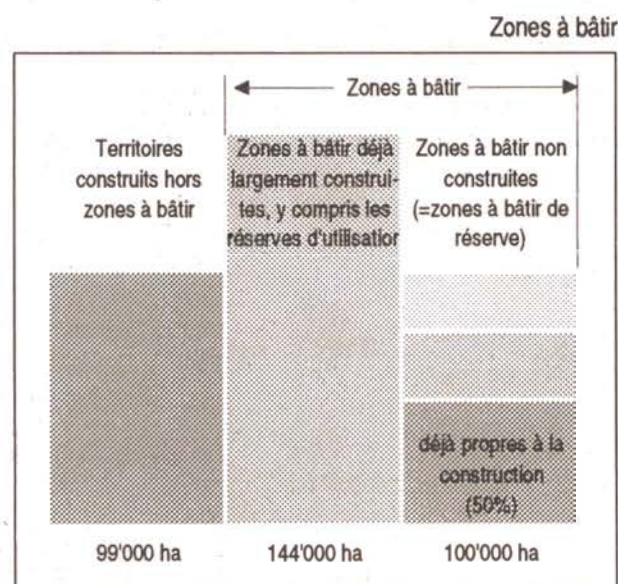
En 1990, 69% de la population résidant en Suisse vivaient dans les régions urbaines; en 1980, il n'y en avait que 62% à peine. Ce sont avant tout les agglomérations qui ont poursuivi leur croissance. Leurs modifications structurelles sont tout à fait frappantes: elles ne cessent de s'étendre, alors que les communes-centres ont perdu de leur population dès les années 70.

On observe en outre une forte croissance de la population dans les communes rurales

proches des agglomérations et bien desservies, où se reporte une part croissante de l'habitat, voire même des activités.

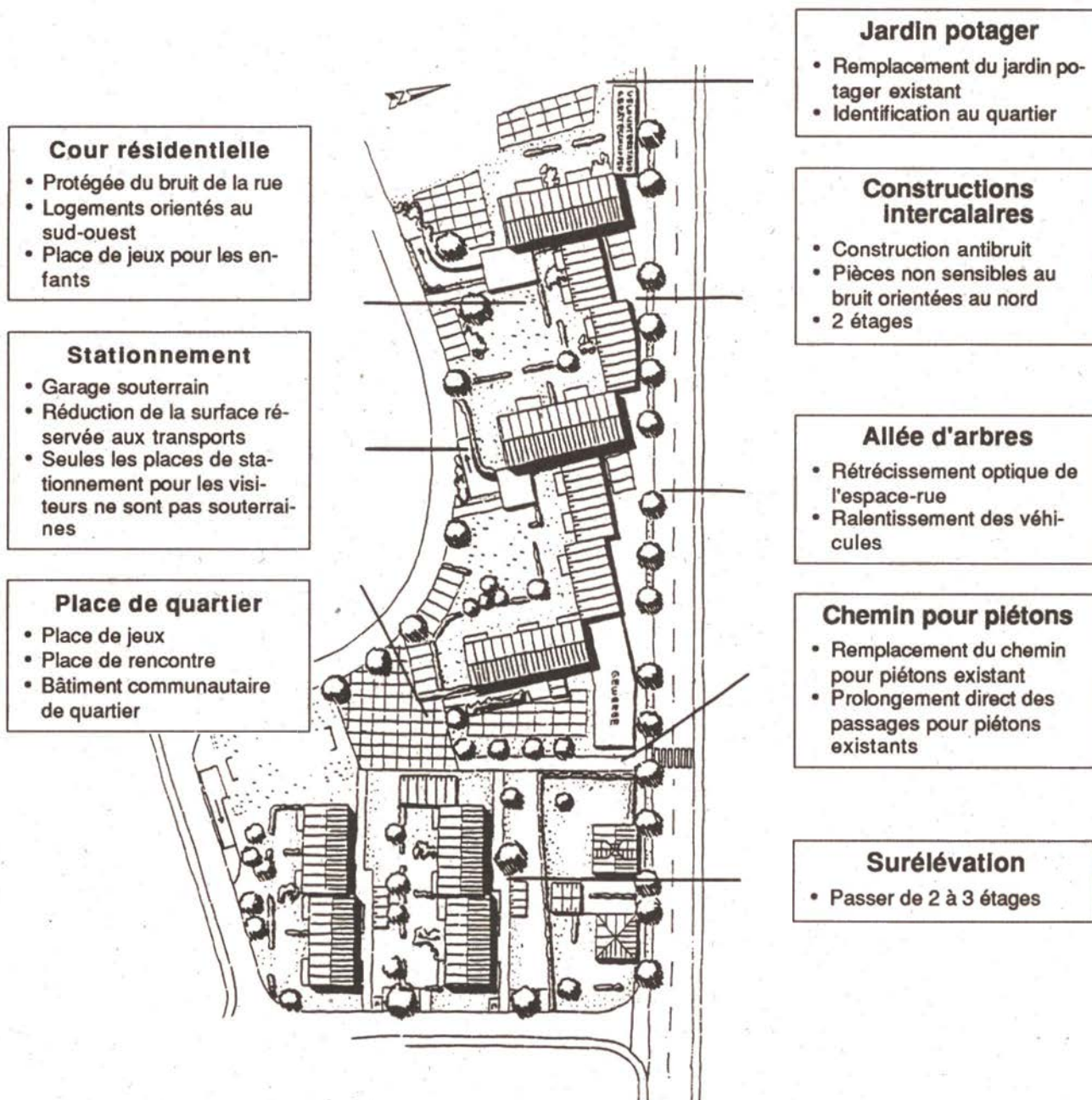
2.1.5 Réserves d'utilisation

Compte tenu des exigences posées dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, les réserves de terrains à bâtir sont encore trop importantes en Suisse, malgré l'augmentation considérable des surfaces urbanisées. Même dans les régions qui connaissent un fort développement de l'habitat et des emplois, les réserves théoriques d'utilisation en zone à bâtir sont pourtant en règle générale suffisantes – une grande part est déjà équipée.



Ce diagramme, issu du Programme national de recherche «Utilisation du sol en Suisse», donne un aperçu des différents types de réserves dans la zone à bâtir: parmi les 244'000 ha de terrains dans des zones à bâtir en vigueur, 100'000 ha sont encore libérés de constructions, dont 50% sont déjà propres à la construction. Cette surface représente plus du double de la

Exemple de densification du tissu bâti: Il montre quelles interventions sont possibles en cas de restructuration d'un quartier (Source: Règlement sur les constructions de la ville de Frauenfeld)



réserve en zones à bâtir exigée par la loi. Les réserves en zones à bâtir ne correspondent cependant pas toujours à la demande du point de vue de leur situation et de leur dimensionnement.

Les mesures d'aménagement visant à une utilisation mesurée du sol tendent à une meilleure utilisation des zones à bâtir déjà largement construites, par la densification et la mobilisation des parcelles non encore bâties. Les mesures de densification ne doivent cependant pas intervenir en l'absence d'une approche globale du site; elles ne doivent pas se faire aux dépens de l'espace public, mais devraient au contraire en augmenter les qualités urbaines.

Le développement urbain endogène devrait permettre de réduire les nouvelles constructions sur terrains vierges et permettre une gestion prudente et économe des ressources limitées en terrain à bâtir, diminuant d'autant la pression sur l'espace rural.

2.2 Aménagement du territoire

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur en 1980 apporte les instruments nécessaires à la gestion des évolutions spatiales et des défis tels que l'exode urbain, la croissance des agglomérations, la diminution de la surface agricole et des espaces proches de l'état naturel, ainsi que la dispersion des constructions. Ses buts essentiels sont: une utilisation mesurée du sol et une occupation du territoire propre à assurer un développement harmonieux de l'ensemble du pays.

Les communes, les cantons et la Confédération contribuent à la concrétisation de ces objectifs. C'est en général aux communes que revient la tâche de définir leur évolution spatiale et structurelle (dans le cadre des plans de zones), et donc la distinction entre zone à bâtir et zone non constructible, selon les buts et principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Pour leur part, les cantons disposent de compétences propres en matière d'aménagement: ils élaborent le plan directeur, pièce maîtresse de la politique cantonale d'aménagement. Le plan directeur montre de quelle manière se déroule la coordination des activités à incidence spatiale, dans l'optique de l'évolution recherchée.

La Confédération procède à l'examen des plans directeurs cantonaux et les approuve. Elle soutient les cantons dans leurs activités et encourage la collaboration entre les cantons et la Confédération. Lors de l'accomplissement de ses propres tâches à incidence spatiale la Confédération s'appuie sur des études de base, des conceptions et des plans sectoriels. Les objectifs stratégiques de la politique fédérale d'organisation du territoire font actuellement l'objet du rapport «Grandes lignes de l'organisation du territoire».

2.2.1 La loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Entrée en vigueur au début de 1980, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a pour but l'utilisation mesurée du sol, la coordination des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et la réalisation d'une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches Confédération, cantons et communes doivent tenir compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie. La loi fixe les objectifs à poursuivre par le biais de mesures d'aménagement ainsi que les principes à respecter lors de l'établissement des plans directeurs cantonaux et des plans d'affectation communaux.

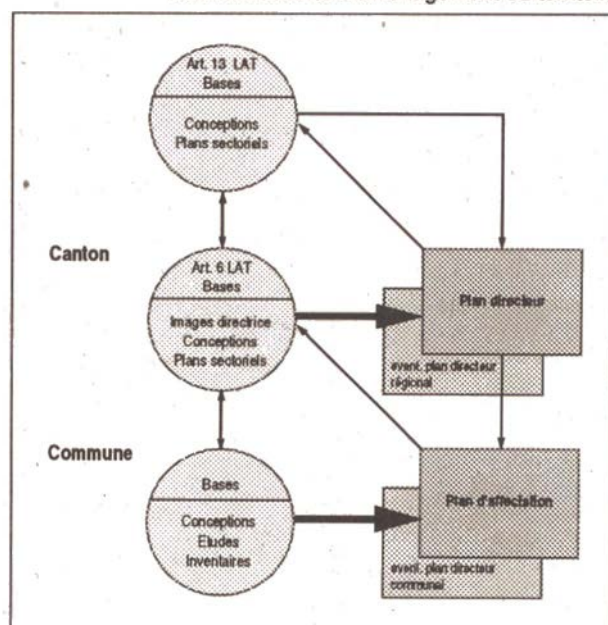
Instruments et démarche de l'aménagement du territoire

Les principaux instruments prévus par la LAT sont le plan directeur cantonal (destiné à la coordination des activités à incidence spatiale),

le plan d'affectation (régulant l'utilisation du sol) et les conceptions et plans sectoriels de la Confédération.

La LAT est une loi-cadre, ce qui signifie qu'elle ne règle pas cette matière de manière exhaustive. En ce qui concerne son exécution, c'est aux cantons et aux communes qu'incombe l'essentiel des compétences et des tâches.

Les instruments d'aménagement du territoire



Tâches des communes (aménagement local)

Au sens de la LAT, les plans d'affectation doivent couvrir l'ensemble du territoire communal et comporter trois types de zones au moins: la zone à bâtir, la zone agricole et la zone à protéger. La législation cantonale peut cependant en prévoir d'autres encore.

Le rôle des plans d'affectation est de fixer le type d'utilisation, l'équipement et l'aména-

gement. Ils comportent toujours un règlement, et peuvent en outre être complétés par des instruments plus spécifiques tels que les plans de quartier, les plans spéciaux et les plans d'alignement.

Un des objectifs premiers du plan d'affectation a été de séparer la zone à bâtir des zones inconstructibles. Actuellement, et c'est heureux, l'aménagement local représente souvent beaucoup plus que cela: un moyen de gestion des investissements publics, p. ex. lors de projets d'infrastructures communales.

Les constructions hors de la zone à bâtir sont quant à elles soumises à une autorisation déro-

gatoire si elles ne sont pas conformes à la zone. Une différenciation claire entre zone à bâtir et zone inconstructible contribue à réduire la pression de l'urbanisation sur l'espace rural et à maintenir les terres labourables dans leur affectation agricole.

Tâches des cantons

Les principales tâches des cantons sont l'élaboration d'une législation cantonale et d'un plan directeur conformes aux exigences de la LAT. Entre 1982 et 1995, tous les plans directeurs cantonaux ont été approuvés; 10 sont actuellement en cours de révision (état à fin 1995).

Vue d'ensemble des principaux instruments d'aménagement du territoire

Instrument	Plan directeur	Plan d'affectation	Conception et plan sectoriel
Base légale	Art. 6 - 12 LAT	Art. 14 - 18 LAT	Art. 13 LAT
Tâche	COORDINATION de tous les domaines sectoriels à incidence spatiale des cantons, des communes et de la Confédération, au vu de l'ORGANISATION DU TERRITOIRE souhaitée	SEPARATION entre zones à bâtir et zones inconstructibles; DETERMINATION de tous les types d'affectation (avant tout: urbanisation, agriculture, protection)	INTEGRATION des projets de la Confédération et de ses tâches dans un contexte général
Compétence	Canton (région, commune)	Selon le droit cantonal: commune (en général); canton pour tâches particulières (ex.: prot. de la nature, déchets)	Confédération
Forme	Plan d'ensemble et programme faisant état des mesures à prendre (cartes et texte)	Plan d'ensemble couvrant tout le territoire communal et principalement plan des zones et règlement des constructions (également plan d'équipement, plan d'alignement, plan spécial et plan de quartier)	Plan des domaines particuliers dépendant des objets qui y figurent; formes très diverses
Echelle, degré de concrétisation	Générale. En principe l'échelle est 1:50'000	Concret et détaillé. Plan 1:2000 bis 1:5000	Dépendant du type de plan sectoriel, du projet et des organes compétents
Caractère juridique	Force obligatoire pour les autorités	Force obligatoire pour tous	Force obligatoire pour la Confédération

Le plan directeur définit pour le moins la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu du développement souhaité. Le plan directeur représente donc une pièce maîtresse de la coordination des activités à incidences spatiales de la Confédération, des cantons, des régions et des communes. Les éléments nécessaires à l'élaboration des plans directeurs sont les études de base (p. ex. urbanisation, transports, paysage) et une conception de l'évolution territoriale souhaitée. Le plan directeur est élaboré en collaboration avec les autorités concernées et constitue l'instrument de coordination par excellence, apte à révéler les conflits entre les différentes fonctions spatiales et à fixer la manière de coordonner. Selon la LAT, les plans directeurs cantonaux doivent être réexaminés tous les dix ans et, au besoin, remaniés.

Tâches de la Confédération

Les principales tâches qui incombent à la Confédération sont:

- la planification et la coordination de ses propres activités à incidence spatiale,
- l'examen et l'approbation des plans directeurs cantonaux,
- l'encouragement de l'aménagement du territoire qui consiste à élaborer des études de base, informer et conseiller les cantons et participer aux frais d'élaboration des plans directeurs.

Sur la base du mandat qui lui a été confié par le Conseil fédéral en 1989, l'Office fédéral de l'aménagement du territoire, service spécialisé de la Confédération, dans le but de clarifier les objectifs recherchés en matière de développement spatial et d'améliorer la coordination au sein de l'administration fédérale et avec les cantons, élabore un document de référence, les

«Grandes lignes de l'organisation du territoire», présentant les principales évolutions relatives au territoire et définissant les objectifs et stratégies pour le développement à venir.²⁾

2.2.2 «Grandes lignes de l'organisation du territoire»

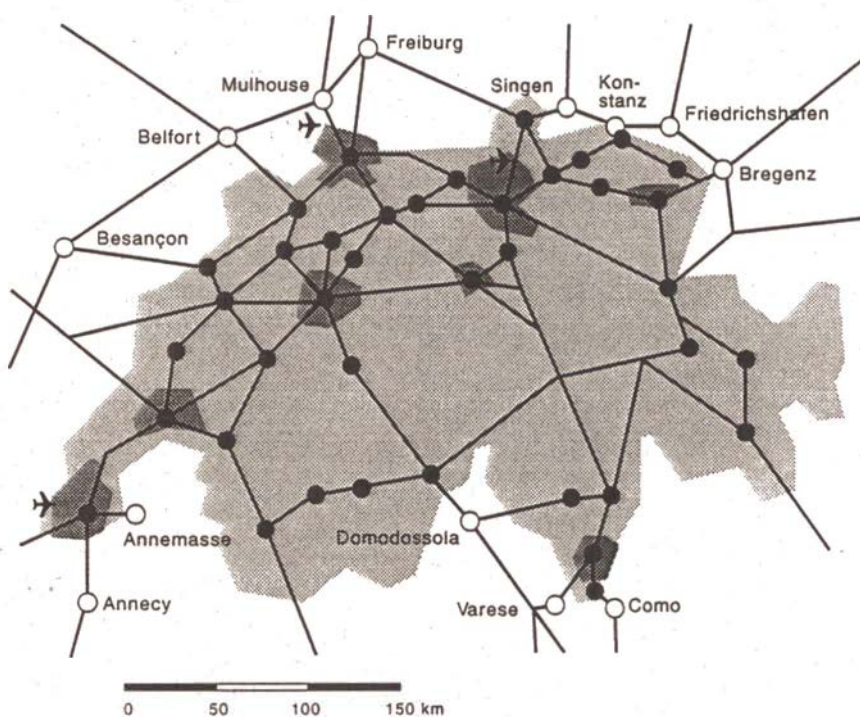
L'agencement du territoire en Suisse suit une évolution dont les caractéristiques principales sont la dispersion anarchique des constructions et les besoins croissants de terrains malgré des ressources limitées et des disparités géographiques dans les domaines de l'économie, de l'habitat et des infrastructures de transport. Un des traits marquants de l'évolution actuelle est une avance toujours plus forte de l'urbanisation sur les campagnes avec, en parallèle, une concentration de l'économie vers les centres. Ces phénomènes se manifestent souvent au-delà des frontières politiques et ne tiennent que peu compte des impératifs écologiques et économiques.

Le niveau élevé d'équipement ainsi que la dispersion des constructions exigent à l'avenir une croissance principalement qualitative et une réflexion portant en priorité sur le mode d'urbanisation. Ces considérations aboutissent, dans les «Grandes lignes de l'organisation du territoire» à la formulation d'une stratégie consistant à promouvoir un réseau de villes suisses intégré au développement européen avec un développement endogène de l'urbanisation. Le concept de villes reliées entre elles repose essentiellement sur le réseau ferroviaire et sa modernisation (RAIL/BUS 2000, transversales alpines) et sur le réseau de routes nationales pour ainsi dire achevé; le développement endogène de l'urbanisation implique une rénovation urbaine, favorise les centres régionaux de décongestionnement en lieu et

place des grandes agglomérations s'étendant en taches d'huile et libère le paysage et la nature de la pression des constructions. Dans les régions rurales, il faut intégrer au réseau de villes les centres de petite et moyenne impor-

tance et tirer parti des avantages en matière de localisation. La préservation de la nature et du paysage doit permettre un développement différencié ainsi que la création d'un réseau d'habitats naturels.

Réseau de villes suisses



2.3 Mobilité et transports

La Suisse dispose d'un excellent système de transports routier et ferroviaire dont le développement du réseau a fortement influencé les structures de l'urbanisation. L'«aménagement de l'espace des personnes mobiles», qui est lié à cette évolution, apporte des avantages et des inconvénients. En particulier, il a permis de mieux raccorder les zones périphériques aux pôles de croissance. Les effets négatifs, engendrés par ce développement du réseau des transports, se situent dans la dégradation toujours plus importante du paysage.

2.3.1 L'offre de transports et la structure de l'urbanisation

Les transports publics ne sont pas à même de desservir les nouvelles parties de l'habitat. Parallèlement, l'offre locale d'artisanat, de commerce et de services est délaissée au profit de nouveaux centres en raison de la forte mobilité. Ainsi, l'évolution démographique a été suivie, par exemple, de la construction de centres commerciaux à la périphérie des agglomérations, ces dernières voyant les avantages de leur emplacement encore amplifiés par la construction d'autoroutes contournant les villes. Quiconque ne se déplace pas en voiture est défavorisé par ces modifications structurelles.

Il ne suffit pas de continuer à renforcer les ramifications des transports publics uniquement; il convient aussi de retrouver une évolution de l'urbanisation qui facilite le raccordement aux moyens de transport publics. Une politique des transports et de l'habitat coordonnée doit contribuer à inclure davantage,

dans le principe du libre choix des moyens de transport, la prise en compte des piétons et des cyclistes. La mixité fonctionnelle des cités doit faciliter la décision de l'usager particulier de recourir aux transports à vitesse réduite. L'amélioration de la qualité de la vie dans les quartiers résidentiels devrait se manifester par une baisse du besoin de mobilité géographique des habitants (pour les motifs «travail» et «loisirs»).

La politique des transports menée par la Confédération doit soutenir les objectifs de l'aménagement du territoire. Le train et le système autoroutier contribuent beaucoup à la fonctionnalité de notre système urbain et à ce que les zones rurales aient accès aux services et aux lieux de travail de la ville. La force des transports publics ne doit pas être oubliée dans la foulée des réformes et des mesures d'économie nécessaires des CFF. Cette force repose sur un réseau qu'il faut comprendre en tant qu'entité homogène, qui fait état de dépendances réciproques entre les divers modes de transport.

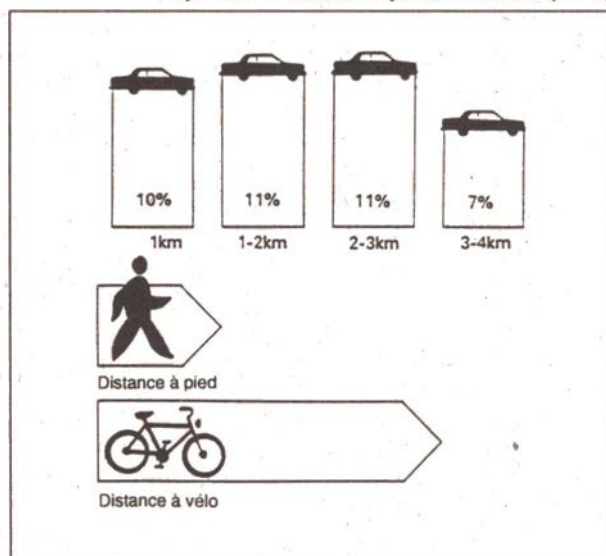
2.3.2 Le comportement face aux transports

Le comportement face aux transports est nettement marqué par la voiture dans le **trafic voyageurs**. La voiture de tourisme représente 85% du trafic. Un tiers de tous les trajets automobiles couvrent une distance de 3 kilomètres et un déplacement sur 10 effectué en voiture couvre même moins d'un kilomètre, c'est-à-dire une distance qui pourrait également être parcourue à pied ou à vélo.

De multiples raisons sont à l'origine de l'évolution suivie par le trafic automobile dans les dernières décennies:

- la situation économique favorable des années d'essor,
- le développement de l'infrastructure routière
- l'augmentation du temps libre
- un plus grand nombre de deuxièmes et troisièmes voitures
- la forte motorisation des femmes
- l'accroissement du nombre de propriétaires d'une voiture de tourisme dans les groupes d'âges représentés par les jeunes et les personnes âgées
- le rapport toujours plus avantageux entre le revenu des ménages et le prix des véhicules et du carburant.

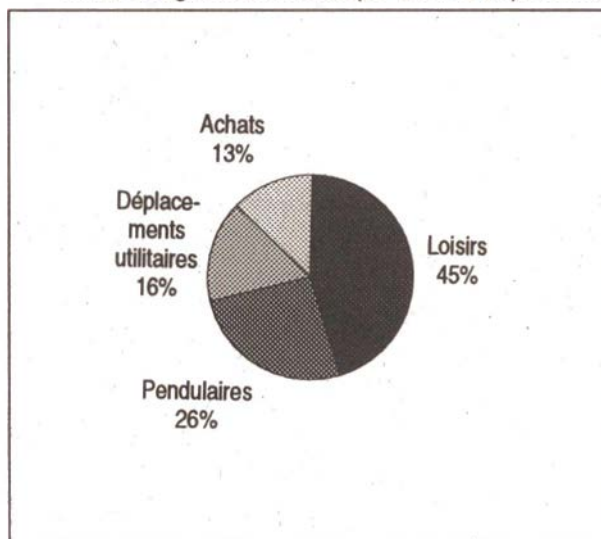
Trajets automobiles les jours ouvrables (1989)



Les loisirs sont devenus la principale cause du trafic. Le nombre de déplacements effectués par année pour le motif «loisirs» est, en moyenne, presque identique à celui des trajets pour le motif «travail» : soit 400 par habitant pour chacun des deux groupes. Toutefois, la distance parcourue pour un trajet «loisirs» est deux fois plus grande que celle d'un trajet pendulaire – 45% de toutes les courses effectuées

dans le trafic voyageurs concerne le motif «loisirs»; le trafic pendulaire représente quelque 26%, le reste étant occupé par les motifs «achats» et «affaires».

Production générale de trafic par motif de déplacement

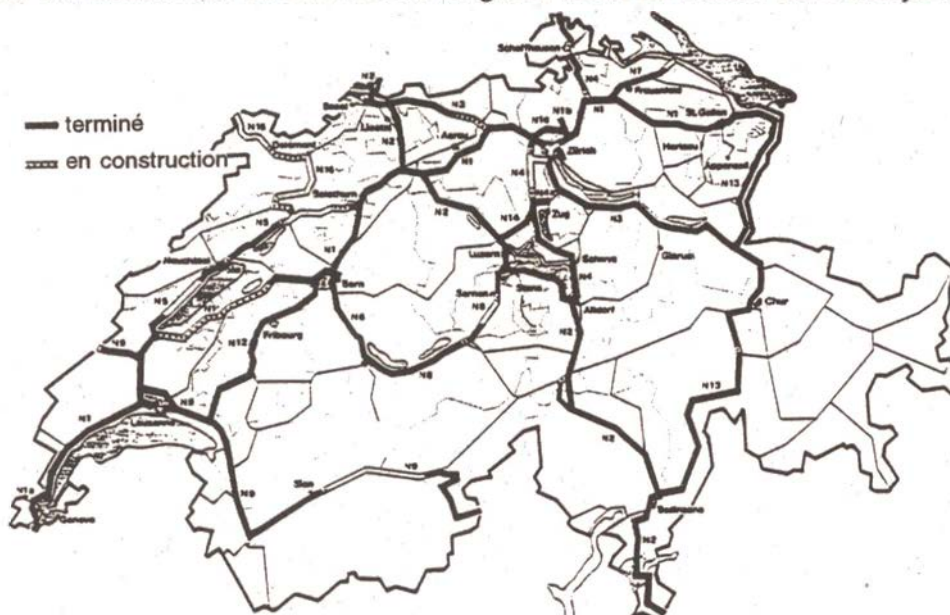


La part des **transports de marchandises** effectués par le rail représente, aujourd'hui encore, 40% des prestations de trafic. La circulation routière en produit la moitié et le reste concerne les transports par conduites. Les circulations fluviale et aérienne totalisent à elles deux une part de 1%, insignifiante dans les prestations de trafic. Le trafic de transit est important pour le transport des marchandises puisqu'il représente un tiers des prestations totales de trafic.

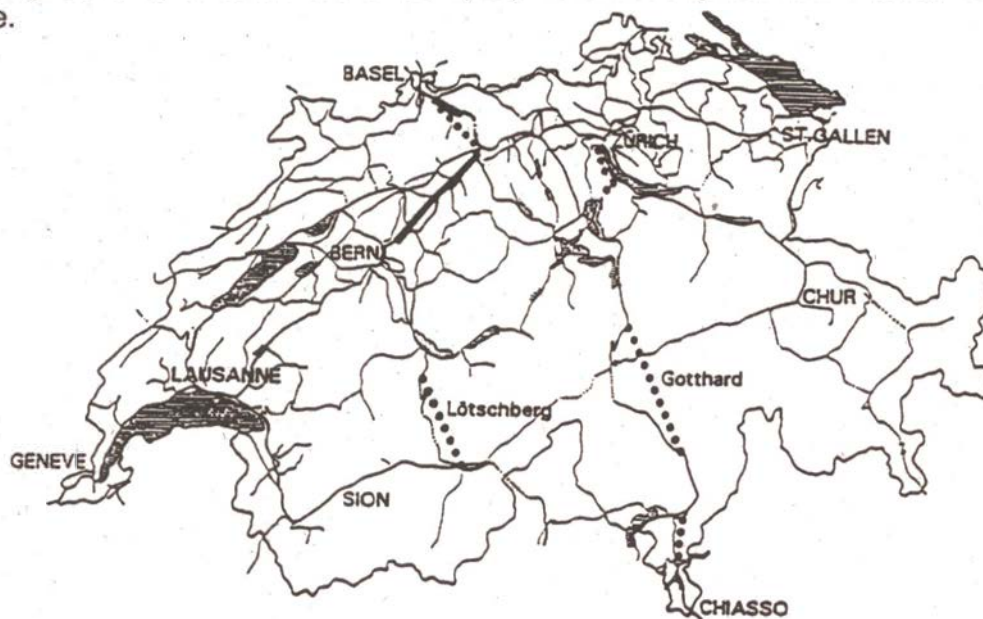
2.3.3 L'avenir des transports

L'avenir des transports en Suisse dépend de nombreux facteurs. Les exigences et les attentes quant au système des transports varieront selon le cours que suivront l'économie et la démographie. Cela s'applique également aux diverses mesures possibles par lesquelles la politique des transports influera sur l'événement

Réseau autoroutier: Il ne reste plus à construire que quelques tronçons du réseau autoroutier. Fin 1994, 1532.7 km d'autoroute ou 82.7% de la longueur totale du réseau étaient déjà exploités.



Réseau ferroviaire: Des lignes nouvelles ou prolongées du projet Rail 2000 et des NLFA (Nouvelles lignes ferroviaires à travers les Alpes) viendront s'ajouter à un réseau ferroviaire déjà très dense.



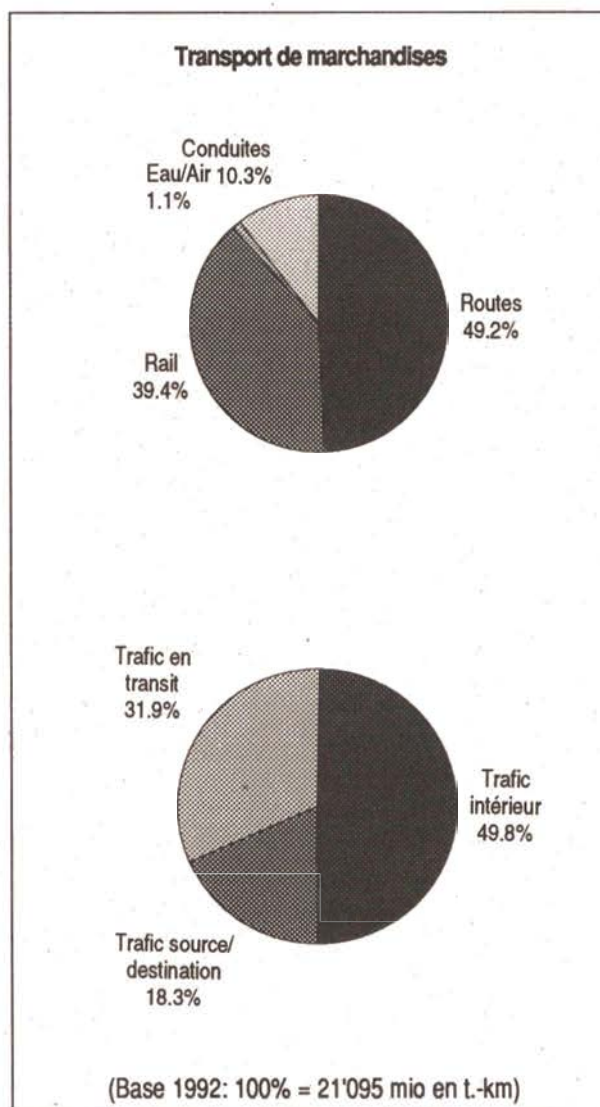
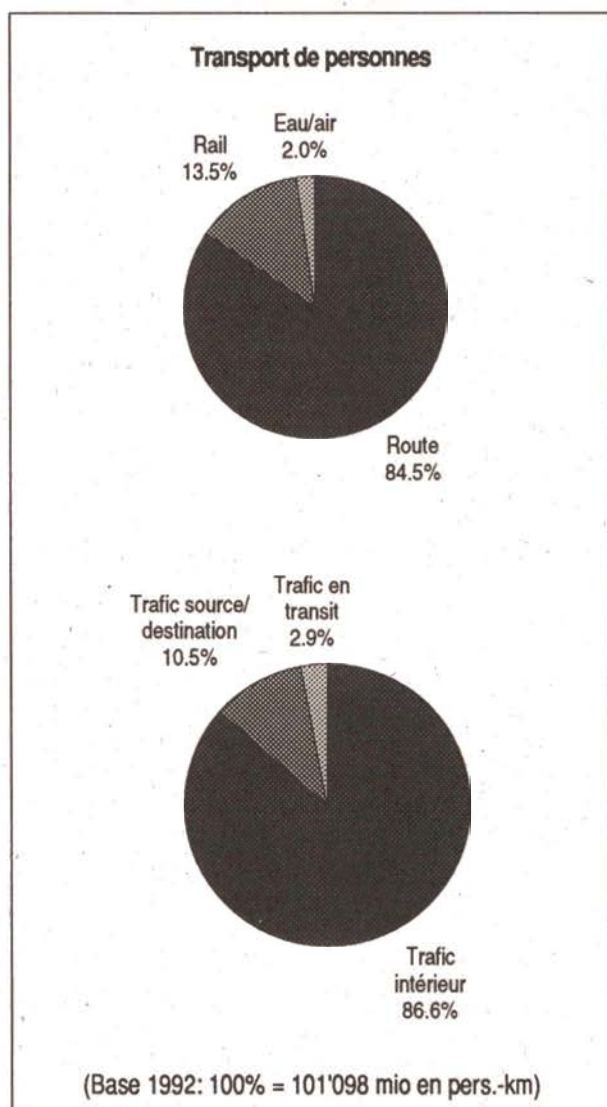
— Nouvelles lignes Rail 2000 (1^{ère} étape)

... Nouvelles lignes ferroviaires à travers les Alpes et autres projets à l'étude

ment du trafic. Divers projets, tels que la construction des NLFA (Nouvelles lignes ferroviaires à travers les Alpes) ou la réalisation de l'initiative sur les Alpes encouragent le transfert au rail du trafic routier, ce qui signifie que l'on aura des taux de croissance plus bas pour le trafic routier des marchandises. En d'autres ter-

mes: l'avenir des transports se façonne à l'intérieur d'une certaine marge. Il est difficile cependant de faire des prévisions précises sur l'évolution que connaîtront les transports. C'est pourquoi des images de l'avenir envisageables sont présentées avec divers scénarii possibles. Ces perspectives ont été récem-

Prestations de circulation en 1992



ment mises au point pour la période 1990-2015 et concernent également la Suisse. Les cinq scénarii retenus se différencient selon les hypothèses posées par rapport à l'évolution économique et démographique ainsi qu'aux mesures de politique des transports et de l'environnement. En outre, ils se basent sur un degré d'intégration différent de la Suisse à l'Europe (annexe 12).

Le trafic voyageurs poursuivra sa croissance, quoique plus lentement que dans les 20 dernières années. Jusqu'en 2015, le nombre de personnes transportées sera, par rapport au chiffre actuel, d'un quart à un tiers plus important. Les prestations du trafic voyageurs (personnes-km) gagneront environ deux cinquièmes, bien que la progression des transports publics soit plus élevée que celle des transports individuels. Selon le scénario envisagé, les prestations du trafic routier privé augmenteront malgré tout d'un tiers. La part du trafic aérien doublera.

Le transport des marchandises poursuivra sa croissance, quoique plus rapidement que dans les 20 dernières années. Jusqu'en 2015, le volume des marchandises convoyées (tonnes) ainsi que les prestations de trafic (tonnes/kilomètres) doubleront. Ces résultats s'appliquent aux transports de marchandises ferroviaire, routier et aérien. De même, la prestation de circulation (en véhicules-kilomètres) des véhicules de livraison et des camions se multipliera par deux dans les vingt prochaines années.

2.3.4 La politique suisse des transports

Dans les années passées, trois évolutions ont nettement accentué leurs effets: la charge sur l'environnement, due au trafic qui est en pro-

gression constante, les limites apparaissant dans la capacité des pouvoirs publics à assumer les dépenses des transports ainsi que l'internationalisation croissante des réseaux de communications. Une analyse globale est plus nécessaire que jamais pour résoudre ces problèmes et trouver des solutions sur la base d'une politique générale des transports.

Dans les années à venir, cette politique globale des transports s'appuiera sur les cinq *objectifs* généraux suivants:

- Utiliser efficacement l'offre de transports existante. L'optimisation et la coordination d'une offre plus étendue dans le cadre des tâches du système global des transports seront nécessaires.
- La mobilité du futur doit être dominée par des considérations relevant de la préservation de l'environnement, des économies d'énergie et d'espace et d'une sécurité élevée.
- L'approvisionnement de base en prestations de trafic est à garantir; les cantons soutiennent la Confédération dans cette tâche.
- Le financement à long terme des trafics privé et public doit suivre les mêmes principes; il faut imposer le principe de «l'utilisateur-payeur».
- La politique générale des transports en Suisse est à harmoniser aux conditions-cadre internationales.

La future politique des transports sera empreinte de quatre *principes*:

1. Principe de l'utilisateur-payeur et de la régularité des coûts
Quiconque recourt aux prestations des transports doit en principe en assumer lui-même les coûts. Cette manière d'opérer doit permettre de réduire la mobilité inutile et

d'encourager le transfert aux transports publics. C'est pourquoi, outre la prise en charge du coût des infrastructures et d'exploitation, le principe de l'utilisateur-payeur comprend également la participation de l'utilisateur aux coûts des incidences sur l'environnement et des accidents qu'il a lui-même occasionnés (coûts externes).

2. Concurrence et libéralisation

Actuellement, la concurrence et l'accès au marché des divers modes de transport ne sont pas soumis à une réglementation harmonisée. A l'avenir, il faudra renforcer les éléments de compétitivité dans le cadre des efforts déployés au niveau européen. La libéralisation doit comprendre des règles d'accès au marché ainsi que des normes d'organisation destinées aux entreprises. Il convient d'examiner les obstacles actuels auxquels se heurte la concurrence dans le système des transports et de les éliminer lorsqu'ils ne reposent pas sur des motifs impératifs.

3. Intégration internationale et harmonisation

L'intégration internationale devient toujours plus importante pour la politique suisse des transports; elle concerne les priorités à fixer et l'aménagement d'infrastructures supérieures (circulation aérienne, routes nationales, réseaux pour les trains à grande vitesse, transit). Elle s'applique en outre à l'intégration de solutions juridiques ou opérationnelles au système des normes (en particulier, européennes) et à la concurrence. Enfin, l'harmonisation concerne aussi bien le domaine des normes techniques et des conditions-cadre juridiques que les règles d'accès dans les transports publics (jeu du libre accès aux réseaux, standards de sécurité, prescriptions sur les équipements, etc.).

4. Systèmes plurimodaux et technologie

La future politique des transports devra tirer un meilleur profit des progrès et des mutations des systèmes techniques. Les nouveaux instruments de contrôle, proposés par l'électronique et la télématique, permettent une orientation différenciée des transports qui inclue également des éléments relatifs au prix (redevance sur le trafic des poids lourds, road pricing, etc.). Le principe de la plurimodalité vise à encourager un certain mode de pensée dans les chaînes et les réseaux de transport et l'utilisation appropriée à la nature des divers moyens et techniques de transport qui s'inscrivent au sein de solutions logistiques globales.

La politique des transports, suivie dans les prochaines années, sera marquée par divers projets importants pour *l'encouragement des transports publics*. Outre l'amélioration de l'offre et les efforts destinés à transférer le trafic routier motorisé sur d'autres modes de transport, cet encouragement comporte des réformes efficaces destinées à augmenter l'efficacité et la capacité de prestation des transports publics. Les principaux paquets de mesures sont les suivants:

- Réalisation du projet «Rail 2000» qui reliera des régions et des agglomérations en améliorant l'offre de capacité des transports publics.
- Extension des «Transports régionaux 2000» qui garantiront la mobilité de base.
- Un arrêté sur le réseau «Alp Transit», avec responsabilité européenne et nationale.
- Politique des transports des marchandises ménageant l'environnement, qui comprend l'initiative des Alpes et une redevance sur le trafic des poids lourds en fonction du kilométrage.

- Réforme du rail pour des entreprises de transport ferroviaire concurrentielles qui sont orientées sur le marché et complètent les mandats publics.

Au cours des trente dernières années, l'*extension du réseau routier* s'est effectuée aux niveaux communal, cantonal et national, faisant suite à l'essor de la motorisation, et a représenté l'essentiel des investissements en matière de transport. Actuellement, la Suisse dispose d'un excellent système routier ce qui explique que l'extension de ce réseau n'aura aucun caractère prioritaire dans la politique des transports des années à venir. Il faudra cependant combler des lacunes (achèvement du réseau des routes nationales) et conserver la substance existante afin d'éviter des dommages économiques.

La Confédération veut également assumer à l'avenir sa co-responsabilité pour une infrastructure de qualité destinée à la *circulation aérienne*. Elle encourage, en outre, la desserte internationale de notre pays par des offres concernant ce domaine et s'engage en faveur d'améliorations du contrôle de l'espace aérien.

Le rattachement de la Suisse à la *circulation fluviale européenne* doit garantir l'approvisionnement du pays en marchandises du Rhin jusqu'à Bâle. Cela explique l'importance qu'accorde la Confédération à ce que la navigation sur le Rhin se déroule dans des conditions de concurrence équitables et à la qualité de l'infrastructure de la circulation fluviale.

Dans le cadre du programme «*Energie 2000*», la Confédération veut exercer une influence sur la consommation d'énergie du trafic motorisé et stabiliser celle des énergies fossiles dans les transports. En outre, il faut assurer une offre

d'électricité suffisante pour les prestations – à élargir – des transports publics.

La politique des transports se situe dans une étroite relation d'interaction avec d'autres domaines, tels que les politiques économique, financière et énergétique, et en particulier avec la *politique de l'environnement et de l'aménagement du territoire*. Cette imbrication des relations constitue d'une part, une chance permettant d'utiliser les effets de synergie, mais d'autre part, elle renferme le danger de déclencher des conflits d'objectifs. S'ajoute à cela que la réalisation de mesures efficaces relève essentiellement de la compétence des cantons et des communes (villes) aussi bien dans le domaine de l'aménagement du territoire que dans la politique de l'environnement. Toutefois, la Confédération doit soutenir cette exécution en instaurant les conditions-cadre légales adéquates.

2.4 Protection de l'environnement

Le développement économique, social et technique des dernières décennies a provoqué un accroissement de la charge pour l'environnement. De locaux, les problèmes sont devenus régionaux, internationaux voire globaux et ont entraîné à leur suite des modifications néfastes des écosystèmes naturels, le dépérissement de la faune et de la flore, des modifications climatiques globales ainsi que des maladies chez l'homme et l'animal. Aujourd'hui, l'une des tâches prioritaires de notre société consiste en la protection de l'homme et de son milieu naturel contre les répercussions néfastes d'activités humaines.

La politique de l'environnement est concrétisée à l'aide de plusieurs lois (lois sur la protection de l'environnement, des eaux, de la nature et du paysage, loi sur la protection des forêts) et de nombreuses ordonnances qui font constamment l'objet de révisions. Ainsi, le développement des techniques et de nouvelles pollutions de l'environnement ont montré la nécessité de modifier et de compléter par des prescriptions la loi sur la protection de l'environnement qui était entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1985. Le 7 juillet 1993, le Conseil fédéral a adopté le message concernant la révision de cette loi qui sera marquée par les efforts visant à adapter les prescriptions au droit européen et par les résultats de la Conférence de l'ONU pour l'environnement et

le développement qui s'est déroulée en 1992 à Rio de Janeiro. Le concept d'une «évolution durable» a donné de nouvelles impulsions à la politique suisse de l'environnement: des instruments d'économie de marché doivent encourager la compatibilité de l'environnement avec l'économie.

2.4.1 Législation

La Suisse dispose d'une législation étendue et efficace sur la protection de l'environnement, qui exprime une conscience profondément ancrée dans la population par rapport aux problèmes de ce domaine. Après des années de travaux législatifs, les tâches d'exécution occupent maintenant le premier plan.

La politique menée par la Confédération en matière d'environnement est concrétisée dans la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE) et ses ordonnances d'exécution, ainsi que dans d'autres lois et ordonnances. La loi sur la protection de l'environnement régit les domaines de la protection de l'air, la lutte contre le bruit, la protection contre les vibrations et les rayons, les substances dangereuses pour l'environnement, les déchets (y compris les mouvements des déchets spéciaux) et les atteintes portées au sol. La loi sur la protection de l'environnement a créé les bases légales pour de nombreuses ordonnances, dont:

- L'ordonnance du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air,
- L'ordonnance du 9 juin 1986 sur les substances,
- L'ordonnance du 9 juin 1986 sur les polluants du sol,

- L'ordonnance du 12 novembre 1986 sur les mouvements de déchets spéciaux,
- L'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit,
- L'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement,
- L'ordonnance du 22 août 1990 sur les emballages pour boissons,
- L'ordonnance du 10 décembre 1990 sur le traitement des déchets,
- L'ordonnance du 27 février 1991 sur les accidents majeurs.

La loi sur la protection de l'environnement fait actuellement l'objet d'une révision. Le message à ce sujet présenté par le Conseil fédéral au Parlement propose, entre autres, de modifier et de compléter la loi dans les domaines relatifs aux substances dangereuses pour l'environnement, aux déchets, à la protection du sol, aux taxes de contrôle, ainsi que d'encourager et développer des technologies pour la protection de l'environnement.

Outre la loi sur la protection de l'environnement, la Confédération dispose d'autres prescriptions de droit fédéral qui comprennent d'importantes dispositions en matière d'environnement. Citons à titre d'exemple:

- La loi sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre de 1985,
- La loi sur la chasse de 1986,
- La loi sur la protection des eaux de 1991,
- La loi sur la pêche de 1991,
- La loi sur les forêts de 1991,
- La loi sur la protection de la nature et du paysage de 1995.

Chacune de ces lois s'accompagne de plusieurs ordonnances d'exécution. En outre, d'autres lois fédérales particulières renferment également des dispositions concernant l'environnement (p. ex. les lois sur l'aménagement du territoire, sur la circulation routière, sur les chemins de fer, sur la navigation aérienne, et la loi sur les installations de transport par conduites).

L'exécution du droit fédéral sur l'environnement relève en grande partie des cantons, dont la tâche est de prendre les mesures organisationnelles qui permettent de garantir l'application efficace du droit.

La vaste législation en matière de protection de l'environnement produit déjà ses effets: les surfaces boisées ont pu être conservées, la qualité de l'eau et de l'air s'améliore constamment, les déchets sont de mieux en mieux triés et éliminés de manière écologique. Des succès ont été enregistrés dans la lutte contre le bruit, l'utilisation de diverses substances polluantes a été interdite ou fortement restreinte. La somme de ces progrès ne doit cependant faire illusion: des lacunes importantes demeurent et, dans l'ensemble, la Suisse est encore loin de se prévaloir d'une production, d'une consommation et d'une élimination des déchets qui soient compatibles avec l'environnement.

2.4.2 Protection de l'air

Un air naturel sain est source de vie pour l'homme, la faune et la flore; il est tout aussi indispensable que l'eau et le sol. Lorsque l'air est exagérément pollué, notre santé est menacée et les cultures, les forêts et les produits agricoles sont endommagés. La protection de l'air en Suisse a pour objectif de préserver l'homme, les animaux, les plantes et leurs communautés des incidences nocives et polluantes. La base légale est fournie par la loi sur la protection de l'environnement. D'importants principes soutiennent le concept, dont celui de

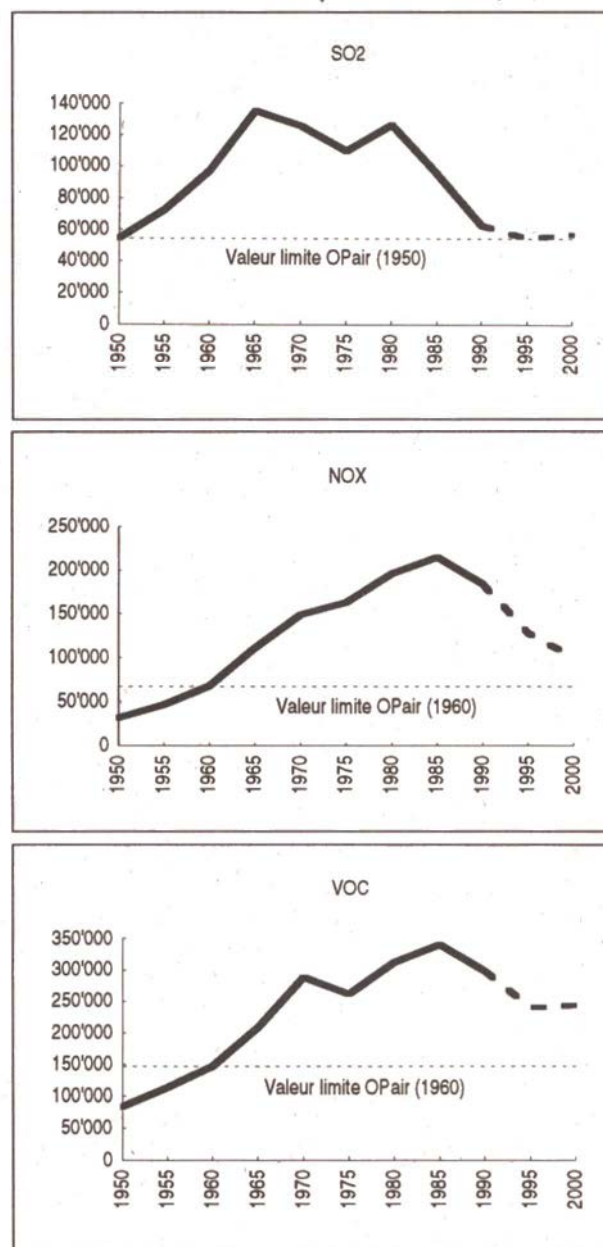
la prévention ou du pollueur-payeur: les incidences pouvant être nocives ou polluantes sont à limiter à titre préventif; le coût de l'élimination ou de la prévention de charges pour l'environnement est à assumer par celui qui les a causées.

Le Conseil fédéral a édicté, sur la base de la loi sur la protection de l'environnement, l'ordonnance sur la protection de l'air qui est entrée en vigueur le 1^{er} mars 1986 et a été complétée depuis. Cette ordonnance fixe, en particulier, des valeurs limites aux émissions et aux immissions de pollutions atmosphériques et délimite les compétences ainsi que les tâches de la Confédération et des cantons quant à l'exécution.

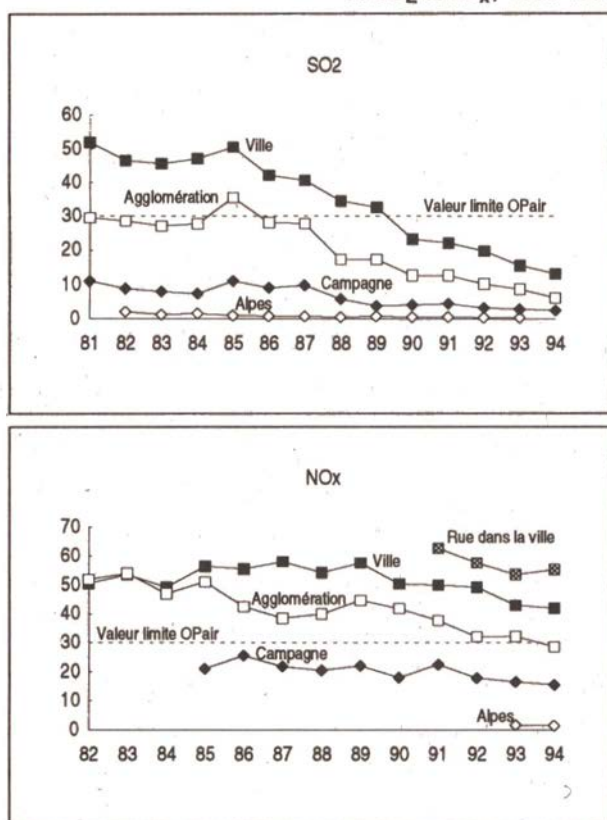
Afin de ramener à un niveau supportable pour l'environnement les émissions de substances nocives, qui avaient fortement augmenté de 1950 au milieu des années 80, le Conseil fédéral a fixé, dans son concept du 10 septembre 1986, les objectifs suivants pour la politique de protection de l'air: Jusqu'en 1990, les émissions d'anhydride sulfureux (SO_2) doivent revenir à leur niveau de 1950, et jusqu'en 1995, les émissions d'oxydes d'azote (NO_x) et les composés organiques volatils (VOC) doivent être ramenés à leur niveau de 1960. Par rapport à leur niveau maximal respectif, cela nécessite une réduction de 60% du SO_2 , de 64% du NO_x et de 55% des VOC. A ces fins, une série de mesures légales (p. ex. prescriptions sur les gaz d'échappement, vitesse 80/120, arrêté sur l'utilisation de l'énergie, ordonnance sur les substances) ont été élaborées et appliquées. Conjointement aux mesures arrêtées dans l'exécution de l'ordonnance sur la protection de l'air, les émissions peuvent être réduites, par rapport à leurs valeurs maximales, de 60% pour le SO_2 et de 30% pour le

NO_x et les VOC respectivement, jusqu'à fin 1995.

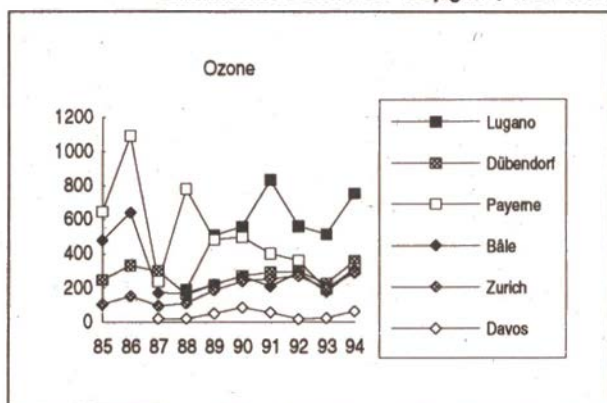
Evolution des émissions de SO_2 , NO_x et VOV, en tonnes et par année, par rapport aux objectifs du concept sur la protection de l'air, 1950-2000



Variation dans le temps des moyennes annuelles
de SO₂ et NO_x, 1981-1994



Nombre de dépassements des valeurs horaires limites
d'immission d'ozone de 120 µg/m³, 1985-1994



La situation présente révèle encore d'importantes lacunes dans les objectifs pour le NO_x (source principale: le trafic) et les VOC (sources principales: l'industrie et l'artisanat). De plus, ces substances sont des précurseurs responsables de la formation d'ozone à la surface du sol (smog d'été).

Dans les dernières années, la qualité de l'air s'est améliorée. Partout, les limites d'immission du SO₂, fixées dans l'ordonnance sur la protection de l'air, sont respectées. Toutefois, il arrive fréquemment que des dépassements – parfois considérables – soient relevés pour le NO_x et l'ozone à la surface du sol. De plus, le besoin d'agir est important dans le domaine des pollutions atmosphériques génératrices de cancer ainsi que des pénétrations d'acides et d'azote dans les écosystèmes sensibles.

Les mesures techniques prises et réalisées jusqu'à présent restent insuffisantes pour parvenir à une amélioration satisfaisante par rapport à ces nuisances (pollutions). A l'avenir, le but doit être atteint, sur ce point, par une combinaison de divers instruments. Outre les traditionnelles prescriptions et interdictions (par exemple, le renforcement des prescriptions sur les gaz d'échappement des motos, des véhicules agricoles, des machines de construction et forestières), il conviendrait de donner également plus d'impulsions économiques (p. ex. taxe de contrôle sur les VOC et la teneur en soufre du mazout) qui permettraient d'obtenir l'effet recherché pour l'hygiène de l'air. L'application conséquente du principe du «pollueur-payeur» est un autre aspect important du problème.

Dans le futur, la protection de l'air restera une tâche complexe: la voie vers l'air propre est jalonnée de nombreuses et – pour la plupart

d'entre elles – de petites étapes. La réduction au plan national des NO_x, VOC, de l'ozone à la surface du sol ainsi que d'autres substances nocives (poussière, benzène, particules Diesel, gaz de serre) à des proportions supportables pour la santé conditionne inéluctablement un processus coordonné à tous les niveaux et qui aille au-delà des domaines de compétences et, parfois, des frontières nationales.

Les décisions prises par la Confédération, les cantons et les communes, ainsi que dans des accords internationaux, notamment dans les domaines des transports, de l'énergie, de l'aménagement du territoire, de l'agriculture et des finances, doivent tenir compte des répercussions ultérieures sur l'hygiène de l'air. C'est pourquoi la question suivante doit être présente dans la recherche des décisions: quel est l'impact d'une décision sur l'environnement en général et sur l'air en particulier?

2.4.3 L'élimination des déchets

Tôt ou tard, tous les produits deviennent des déchets. Aussi, il n'est pas étonnant que les questions concernant l'élimination des déchets prennent toujours plus d'importance dans les riches pays industrialisés et leurs sociétés de consommation. Cela s'applique également à la Suisse. Les Lignes directrices pour la gestion des déchets en Suisse et l'Ordonnance sur le traitement des déchets indiquent la direction à suivre pour une gestion écologique des débris qui constitue le sujet de travaux intensifs menés actuellement par l'économie privée, les communes, les cantons et la Confédération dans l'objectif d'améliorer cette gestion. Ces efforts s'orientent dans plusieurs directions: éviter les déchets depuis leur source, réduire les substances nocives dans la production et

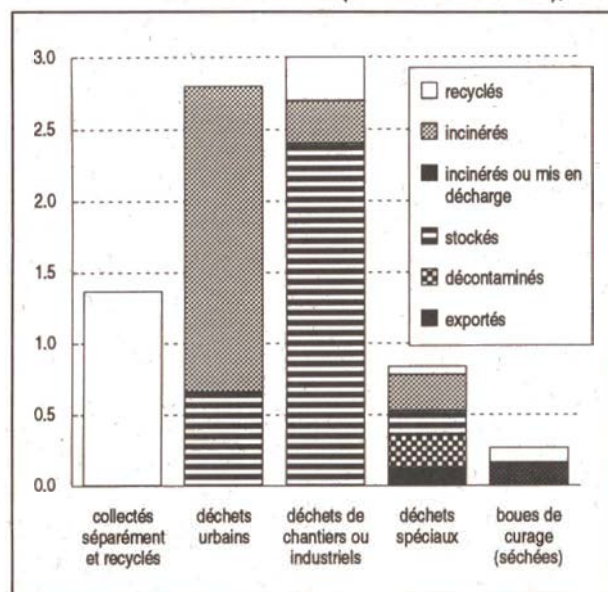
les produits, réduire la quantité de déchets par une meilleure utilisation, alléger la charge pour l'environnement par le traitement et le stockage écologiques des déchets restants dans le pays.

Déchets urbains

En 1994, le volume des déchets urbains non recyclables, formés par les ordures ménagères et les déchets de composition similaire provenant de l'artisanat et de l'industrie, s'élevait en Suisse à 2.6 mio de tonnes, soit environ 370 kilos par habitant (1993: 400 kg/hab.). Comparée à d'autres pays industrialisés, la Suisse occupe une position moyenne. Par rapport aux années précédentes, la production de déchets urbains a de nouveau baissé bien que la croissance démographique se poursuive. La diminution des déchets urbains non recyclables est imputable à la mise en place d'une infrastructure pour les collectes séparées ainsi qu'un comportement de consommation responsable, soutenu par une plus vaste pratique des taxes sur les déchets liées à la quantité (taxe sur les sacs-poubelles). La récession a certes contribué également à ce phénomène.

Actuellement, plus de 76% des déchets urbains produits annuellement sont incinérés dans les 30 usines en exploitation et la majeure partie de l'énergie dégagée est utilisée. Les 24% restants ne sont pas directement mis en décharge. L'objectif est de parvenir, jusqu'en l'an 2000, à incinérer la quantité totale de déchets urbains ainsi que des matériaux combustibles provenant des déchets de chantiers et d'abandonner leur mise en décharge directe. Les travaux portant sur la modification corrélative de l'ordonnance sur le traitement des déchets ont débuté.

Volume de déchets (en millions de tonnes), 1993



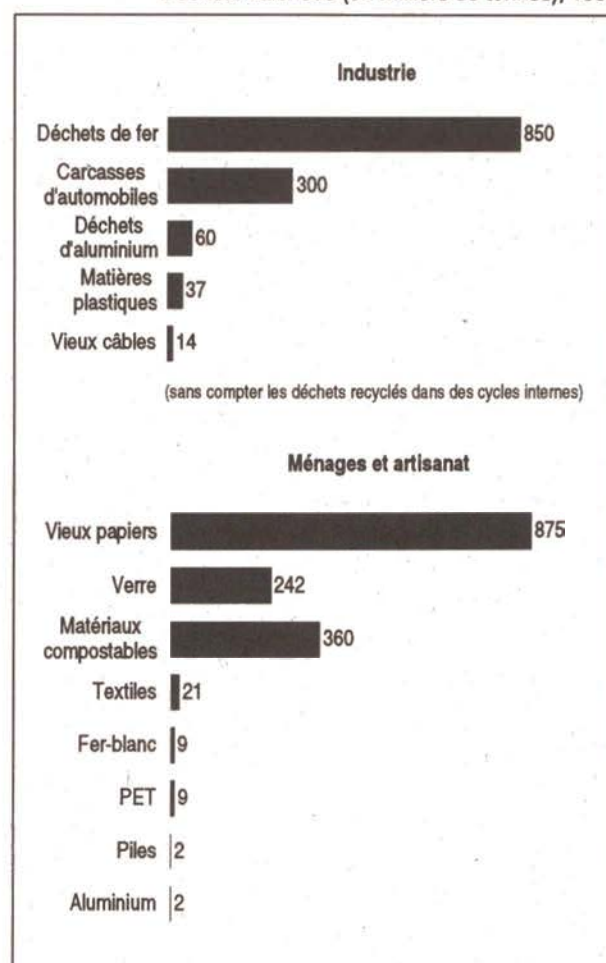
En 1992, on a collecté séparément en Suisse 1.51 million de tonnes de déchets réutilisables produits par les ménages et l'artisanat:

	Volume collecté (tonnes)	Taux collecté
Papier, carton dans des installations centrales	874'900	58%
Matériaux compostables	360'000	env. 35%
Verre	241'921	84%
Textile	21'000	—
PET (bouteilles à boissons)	9'454	70%
Fer-blanc (boîtes de conserve)	8'770	44%
Aluminium	2'460	22%
dont boîtes	1'460	84%
Piles	2'240	env. 57%
Total des déchets collectés réutilisables	1'520'745	

Sans la collecte, en particulier du papier, du verre et de matériaux compostables, le volume

annuel des déchets non triés à éliminer serait encore de moitié plus important. Les Lignes directrices pour la gestion des déchets en Suisse préconisent la valorisation (réutilisation) des déchets lorsque la charge pour l'environnement qui en résulte est inférieure à celle occasionnée par une élimination écologique ou la fabrication de nouveaux produits.

Déchets valorisés (en milliers de tonnes), 1994



Le nombre croissant des collectes séparées présente également des inconvénients: lorsque les prix des déchets recyclés sont bas, les communes assument parfois des frais con-

sidérables pour collecter de vieux matériaux comme le papier ou le verre. Des taxes d'enlèvement des ordures, prélevées à l'avance, devraient être introduites par la modification de la loi sur la protection de l'environnement et, le cas échéant, alléger la charge des communes.

Les déchets urbains ne représentent qu'une partie de la production totale annuelle de déchets. En 1994, se sont encore ajoutés 836'800 tonnes de déchets spéciaux, environ 3 millions de tonnes de déchets de chantiers (sans compter les matériaux d'excavation ni les déblais provenant de la réfection des routes), ainsi que 255'000 tonnes de boues de curage (en tant que matière sèche; la teneur en matière sèche de la boue acqueuse est de 60%).

Déchets spéciaux

La catégorie des «déchets spéciaux» concerne les déchets dont l'élimination doit être spécialement contrôlée si l'on veut éviter que cette dernière porte atteinte à l'environnement; cela s'applique, par exemple, à l'incinération d'huiles usées dans les chauffages, le dépôt de batteries usagées d'automobiles dans des décharges ou l'évacuation de solvants dans les canalisations. Une petite partie des déchets spéciaux est dangereuse pour l'homme et l'animal (p. ex. sels de trempes contenant du cyanure, PCB [biphényle surchloré]). La plupart des déchets spéciaux sont issus de mesures en faveur de la protection de l'environnement (cendres provenant des filtres à air des usines d'incinération et des installations industrielles, résidus de distillation résultant du recyclage de solvants). L'ordonnance sur les mouvements de déchets spéciaux, qui existe depuis 1987, recense quelque 170 types de

déchets spéciaux. En 1993, leur élimination s'est effectuée comme suit:

Éliminés en Suisse	711'100 tonnes
dont revalorisés	55'200 tonnes
décontaminés	230'500 tonnes
incinérés	254'200 tonnes
entreposés	171'200 tonnes
Exportés à l'étranger	125'700 tonnes
dont revalorisés	72'600 tonnes
incinérés	12'200 tonnes
entreposés	40'900 tonnes
Total des déchets spéciaux en 1993	836'800 tonnes

Sur le total des déchets spéciaux enregistrés en 1993, 711'100 tonnes ou 85% ont été éliminés en Suisse et les 125'700 tonnes restantes exportées à destination de huit pays d'Europe occidentale et des USA. Plus de la moitié des déchets spéciaux exportés ont été recyclés à l'étranger. La Suisse manquant d'une industrie métallurgique de base, les déchets contenant du métal lourd non ferreux doivent être exportés. A l'avenir, les déchets pouvant être éliminés écologiquement en Suisse ne devront plus quitter le pays. La capacité des usines d'incinération des déchets spéciaux s'est quelque peu améliorée, ce qui permettra, dans le futur, de renoncer à ces exportations pour l'incinération.

Déchets de chantiers

Comme toute autre branche économique, la construction produit également des déchets dont la quantité annuelle – env. 3 mio de tonnes – est cependant beaucoup moins importante que celle des matériaux utilisés. A titre d'exemple, quelque 30 millions de tonnes de gravier et 4.5 millions de tonnes de ciment sont utilisées par année. Cela signifie que la quantité des matériaux «stockés» dans les cons-

tructions augmente et qu'il faudra par conséquent s'attendre à une plus grande quantité de déchets lorsque l'on remplacera des bâtiments. Les déchets de chantiers présentent parfois une teneur importante en substances nocives. C'est pourquoi un groupe de travail, composé de représentants de l'économie, des cantons et de la Confédération, élabore actuellement une harmonisation de critères écologiques pour les matériaux de construction minéraux, destinée à assurer une économie durable de la construction. Ces critères doivent répondre tant aux exigences écologiques sur les matériaux de construction secondaires minéraux – c.-à-d. des matériaux de construction provenant de l'industrie et de l'artisanat –, qu'aux «matériaux de construction primaires» nouvellement fabriqués. Ces critères de qualité marqueront une ligne directrice pour la construction compatible avec l'environnement.

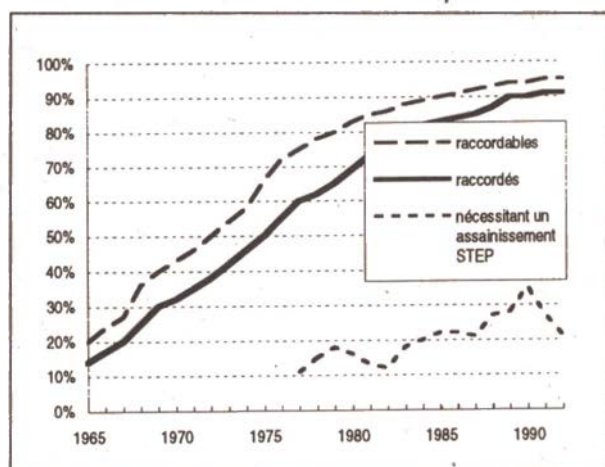
2.4.4 La protection des eaux

Les efforts déployés pendant des décennies et les dépenses financières importantes en vue de la protection des eaux (35 milliards de francs au total) ont, de toute évidence, porté leurs fruits: pas moins de 91% de la population est raccordée à une installation d'épuration des eaux.

Aussi, la qualité des eaux des lacs et des rivières s'est-elle considérablement améliorée par rapport aux années précédentes. La multiplication des stations d'épuration des eaux usées ainsi que la baisse progressive de la teneur en phosphore des lessives, qui a débuté en 1982 pour s'achever par leur interdiction en 1986, se remarquent nettement sur la qualité des petits cours d'eau. Depuis 1980, la concentration de phosphore a diminué de plus de 50%. Sa réduction, plus rapide encore de-

puis 1990, est due au fait que les lacs réagissent avec quelques années de retard dans les aires de drainage. Pourtant, certains petits cours d'eau de régions fortement peuplées accusent, aujourd'hui encore, des dépassements des limites envisagées. Les charges restantes proviennent en majeure partie des pollutions diffuses d'origine agricole.

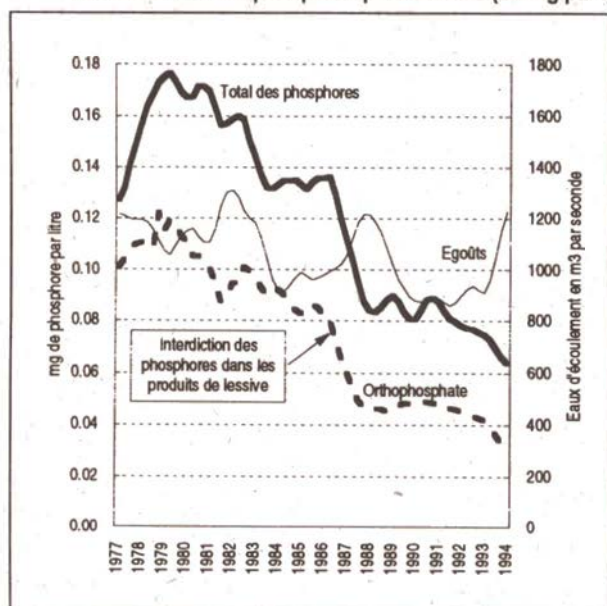
Degré de raccordement de la population à une installation centrale d'épuration des eaux



Contrairement au texte précédant qui visait essentiellement à éviter leur pollution, la loi sur la protection des eaux, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 1992, comprend une protection étendue et efficace. Outre la fixation de quantités minimales d'eaux résiduelles pour les petits cours d'eau et le maintien des eaux comme espace vital, la loi révisée restreint l'élevage des animaux utilitaires dans l'agriculture. Elle comble des vides importants au niveau de la protection et de l'amélioration qualitative des eaux et de la protection contre les catastrophes. De plus, des subventions ont été réduites, ce qui permet d'appliquer plus fermement le principe du «pollueur-payeur».

Dans les régions bâties, l'imperméabilisation croissante des surfaces et l'évacuation rapide des eaux de pluie par canalisation jusque dans le prochain cours d'eau portent atteinte aux fleuves, ce qui peut entraîner des mesures de construction. Toutefois, cela peut également perturber l'équilibre naturel des eaux si les eaux de pluie ne s'infiltrent plus à l'endroit où elles tombent: les ressources en eaux souterraines risquent de tarir.

Teneur du Rhin en phosphore près de Bâle (en mg par l)



C'est pourquoi il est nécessaire, par le biais d'une nouvelle «philosophie des eaux» d'encourager de manière systématique et ciblée l'infiltration, la rétention et l'écoulement lent et à ciel ouvert des eaux de pluie dans ces régions. Ainsi, non seulement les coûts de l'évacuation des eaux diminueraient, mais la qualité de la vie s'améliorerait aussi dans la ville et sa périphérie. C'est pourquoi il faut conserver la perméabilité des surfaces lorsque l'on construit des places de parking, des chemins piétonniers et cyclistes, et ce, chaque fois que cela

est possible. L'évacuation moderne des eaux usées urbaines comporte d'autres éléments, tels que la rétention des eaux de pluie sur les places et les parkings, dans les étangs et les biotopes, ainsi que le ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie dans un système de canalisations à ciel ouvert s'étendant dans les rues, les chemins et à travers les localités.

Une importance croissante est accordée au recouvrement des toits par de la verdure, ce qui constitue l'une des nombreuses mesures s'inscrivant dans le cadre d'une urbanisation à vocation écologique. En raison de leur capacité à retenir l'eau et à en ralentir l'écoulement, les toits recouverts de verdure assurent une certaine régulation qui répond à l'objectif visant à la rétention des eaux de pluie.

2.4.5 Protection de la nature et du paysage

La protection de la nature et du paysage s'étend à l'ensemble de l'espace vital. La nature agit même dans les régions fortement bâties et forme son nid sur les places empierrées, les aires industrielles, dans les jardins ou les parcs ou sous les toits et dans les fissures des murs. A titre d'exemple, en considérant uniquement le territoire de la ville de Zurich, l'on a recensé quelque 1200 sortes de plantes vasculaires sauvages. En zone urbaine, la nature nous entoure au même titre que le temps, la lumière ou les murs de notre foyer. Bien que l'urbanisation progresse en Suisse – de 2400 hectares par an –, les paysages urbains ne sont pas exclusivement composés de surfaces bâties, qui d'ailleurs, bénéficient «d'aération» dans notre pays. La moitié de la surface des villes de moyenne importance, comme Bienne, appartient encore à la nature. L'on trouve des arbres et des places ouvertes

même au coeur d'anciennes cités empreintes au Moyen-Age. En d'autres termes: ce sont finalement les espaces verts et libres, les jardins privés, les allées, les chemins piétonniers et cyclistes, les terrains de sport, les parcs, les rivages des lacs et des rivières qui forment le complément indispensable au logement pour une qualité de la vie en ville satisfaisante, qui permettent le contact avec la nature et qui structurent et aménagent l'espace urbain.

En milieu citadin, la protection de la nature et du paysage a pour signification la protection des vestiges naturels et des éléments du paysage contre les constructions ou l'enfermement. Elle encourage également l'aménagement proche de la nature, de l'équilibre écologique des zones fortement utilisées et favorise le repos dans un environnement naturel. La protection du paysage en milieu urbain comprend essentiellement la protection de l'image de la localité, des lieux et des bâtiments historiques avec leur environnement ainsi que l'entretien des monuments. Dans ce domaine, les principales bases légales sont données par la loi sur la protection de la nature et du paysage et par la loi sur l'aménagement du territoire.

Aides d'exécution

Les autorités fédérales et cantonales s'appuient sur les inventaires recensant les objets qui relèvent de la protection de la nature et du paysage, tels que l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) et les inventaires dans les domaines de la protection des espèces et des biotopes. Le postulat réclamant «plus de nature dans l'espace urbain» se renforce même dans des milieux bâtis: il demande un équilibre écologique. Il est soutenu par un fil conducteur destiné aux autorités locales, aux concepteurs, aux architectes ainsi

qu'aux propriétaires, présentant des recommandations techniques simples (aménagement du milieu urbain se rapprochant de la nature). En 1988 déjà, une première classification des objets a été publiée en collaboration avec cinq offices fédéraux; elle est destinée à la prise en considération des intérêts écologiques dans une optique d'ensemble et interrelationnelle.

Encouragement de la marche

Le confort de la vie dans les cités implique également que les personnes puissent se déplacer librement, sans danger et sans être incommodées par des pollutions. Outre les mesures visant à réduire le trafic routier motorisé, notamment sur de courts trajets, il convient d'améliorer l'aménagement des chemins piétonniers à l'intérieur des localités. Les jambes sont, de loin, le moyen de transport le plus écologique qui soit. La loi sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre forme la base légale.

Concept suisse sur le paysage

Ces stratégies partielles et ces mesures sont réunies dans le Concept suisse sur le paysage, qui a été élaboré en étroite collaboration avec les offices partenaires de la Confédération et des cantons. Il s'agit d'un mandat du Conseil fédéral visant à renforcer les intérêts de la protection de la nature et du paysage dans l'exécution d'activités relevant de ce domaine. La revalorisation écologique et l'aménagement soigné d'espaces naturels, utilisés intensivement, et de zones urbaines constituent deux de ces objectifs fondamentaux.

2.5 Energie

La consommation d'énergie et l'urbanisation se conditionnent mutuellement. Lorsque la construction est en hausse, les consommations d'énergie – sous forme de combustibles et de carburants – et d'électricité augmentent. D'autre part, l'offre d'énergie presque illimitée que la Suisse a connue depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale, formait une condition essentielle au développement des cités. Outre cette relation directe entre l'énergie et l'urbanisation, d'autres répercussions indirectes sont à mentionner: p. ex., l'infrastructure nécessaire à l'approvisionnement, ayant des effets sur l'organisation du territoire, doit être mise en place lorsque la consommation d'énergie augmente. Cela conditionne, p. ex., le développement des centrales atomiques et électriques, l'augmentation des capacités de transport par rail, route ou voie fluviale, permettant l'arrivage de pétrole ou de gaz, ou encore d'accroître les capacités de stockage. Dans la mesure où il s'agit d'installations énergétiques importantes, il est nécessaire d'effectuer un examen de la compatibilité avec l'environnement, intégré dans la procédure d'octroi de l'autorisation. Dans les dix dernières années, la construction de nouvelles installations énergétiques est en recul, ce qui est notamment dû à l'opposition de la population. Dans le secteur énergétique, l'augmentation des capacités s'effectue essentiellement par le biais de transformations au d'agrandissements

des installations existantes. Cette tendance devrait se poursuivre dans le futur.

2.5.1 Utilisation de l'énergie

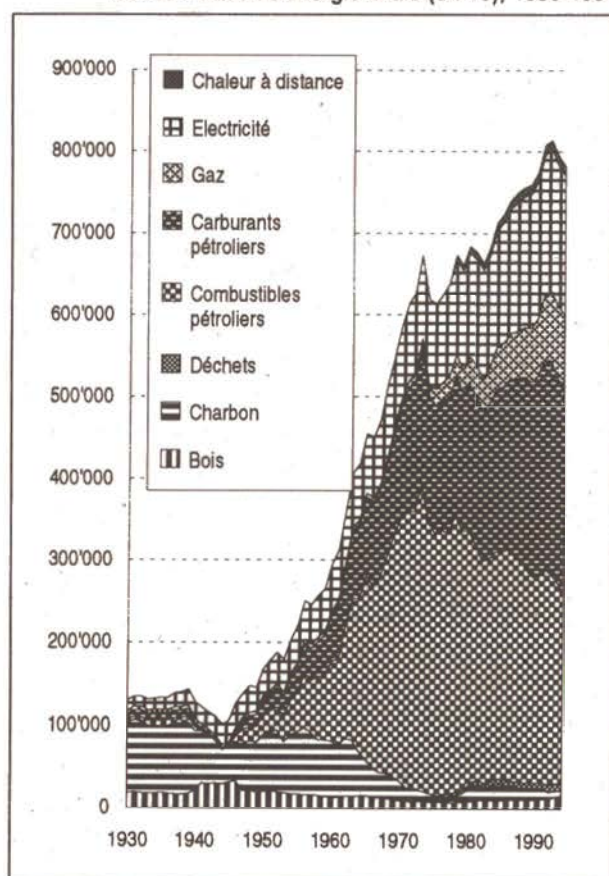
L'approvisionnement énergétique de la Suisse se caractérise par une forte dépendance vis-à-vis de l'étranger. En 1994, la Suisse a dû importer 82% de son énergie. Les seules sources d'énergie indigènes sont constituées par l'énergie hydraulique, le bois ainsi que les déchets ménagers et industriels. L'énergie solaire apporte une contribution marginale, quoique recherchée par la politique énergétique.

La consommation d'énergie a sextuplé depuis 1930. L'augmentation enregistrée entre 1950 et 1970 est particulièrement frappante (moyenne annuelle de 6.8%). Le remplacement du charbon par le pétrole (part du pétrole dans l'approvisionnement en 1994: 61.5%) a été important pour l'évolution à long terme de l'approvisionnement énergétique de la Suisse. Il est intéressant de constater que la réaction aux deux crises pétrolières de 1973 et 1979 s'est traduite, dans les deux cas, par un recul à court terme de la demande de combustibles pétroliers. La période de 1970 à 1990 se place sous le signe de l'essor continu de la demande de gaz naturel et – d'une manière moins prononcée – de l'électricité. En 1994, le gaz représentait 11% de l'approvisionnement et l'électricité 21.6%.

La majeure partie de l'énergie sert à la production de chaleur. Quelque 45% de la chaleur consommée servent au chauffage des logements. La consommation de chaleur dans les ménages s'élève à 52% si l'on ajoute au chiffre précédent la consommation d'énergie utilisée pour la préparation de l'eau chaude.

Dans l'ordre de leur importance, les marchés du chauffage se répartissent essentiellement entre quatre porteurs d'énergie: le fuel extra-léger, le gaz naturel, l'électricité et la chaleur à distance. A ce sujet, il convient de noter que la tendance à substituer le gaz naturel au fuel extra-léger se maintient. Dans les dix dernières années, la consommation annuelle de fuel a reculé en moyenne de 1.7%, alors que dans le même temps, celle du gaz naturel a augmenté de 5.6% par an.

Consommation d'énergie finale (en TJ), 1930-1994



Il ressort de la statistique générale que 56% de l'énergie consommée servent à la production de chaleur. Le potentiel d'économie est égale-

ment élevé dans ce domaine. Le secteur «ménages» occupe 29% dans la statistique sur la consommation totale et se situe ainsi au second rang – après les transports – des grands consommateurs d'énergie, alors que l'industrie n'en absorbe que 18%. Ce chiffre, relativement bas par rapport à l'étranger, est notamment dû au fait que la Suisse possède peu d'industries lourdes.

2.5.2 Politique énergétique de la Confédération

Le 23 septembre 1990, l'adoption d'un article constitutionnel sur l'énergie a été nettement approuvée dans une votation populaire. Ce plébiscite a jeté une nouvelle base pour la politique énergétique de la Suisse. La Confédération a reçu la compétence pour légiférer sur une politique énergétique de l'avenir qui comprend le mandat d'élaborer des mesures concrètes visant à l'utilisation économique et rationnelle de l'énergie, ainsi qu'à l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'adoption parallèle de l'initiative «Halte à la construction de centrales nucléaires» (moratoire) et le rejet de l'initiative sur l'abandon progressif de l'énergie atomique ont eu plusieurs significations: l'exploitation des centrales nucléaires existantes peut se poursuivre; elles pourront être ultérieurement équipées de sorte à répondre aux exigences de sécurité. En revanche, aucune autorisation ne sera délivrée pour de nouveaux réacteurs nucléaires durant dix ans, c.-à-d. jusqu'en septembre 2000.

La nouvelle orientation de la politique énergétique suisse a été exprimée et concrétisée dans le programme d'action «Energie 2000», élaboré en collaboration avec des représentants des cantons, de partis politiques, de cer-

cles économiques concernés ainsi que par des organisations écologiques et de consommateurs. Ce programme a été approuvé par le Conseil fédéral en février 1991.

Le programme d'action «Energie 2000» poursuit des objectifs clairement définis qui, concrètement, doivent permettre de:

- stabiliser jusqu'en l'an 2000 la consommation totale d'énergies fossiles (pétrole, gaz, charbon) et les émissions de CO₂ au niveau atteint en 1990, puis de les réduire;
- ralentir davantage l'augmentation de la consommation d'électricité des années 1990 et stabiliser la demande jusqu'en l'an 2000;
- accroître l'apport des énergies renouvelables jusqu'en l'an 2000: de 0.5% pour la production d'électricité et de 0.3% pour la production de chaleur;
- augmenter de 5% la production d'énergie hydraulique et de 10% la capacité des centrales atomiques existantes jusqu'en l'an 2000.

Le vaste soutien apporté par toutes les parties concernées constitue un élément important du programme d'action. Les mesures volontaires doivent, le plus possible, contribuer à atteindre les objectifs. Huit services compétents des domaines des pouvoirs publics, des bâtiments d'habitation, de l'industrie, de l'artisanat, des services, des hôpitaux, des carburants et des énergies régénérables mettent leur aide à disposition et offrent des actions et des services à leurs groupes-cibles. Le second pilier est formé par la Confédération, les cantons et les communes qui créent les conditions-cadre pour une utilisation économique et rationnelle de l'énergie et pour le recours aux énergies renouvelables. Le troisième élément est le dialogue. Comme dans le passé, les sujets controversés de la politique énergétique doivent

être discutés dans des groupes spécialement destinés à éliminer les conflits.

L'arrêté sur l'énergie (AE) constitue la première base légale de la politique énergétique globale de la Confédération. En vigueur depuis le 1^{er} mai 1991, cet arrêté réglemente, au niveau national, le décompte des frais de chauffage et d'eau chaude liés à la consommation, des prescriptions sur les appareils, les installations et les véhicules, l'obligation d'une autorisation pour les chauffages électriques fixes par effet Joule et des principes régissant les conditions de raccordement de personnes s'autofournissant. Parallèlement, la Confédération peut renforcer des mesures d'accompagnement, telles que l'information, la formation et le perfectionnement, la recherche et le développement, ainsi que soutenir financièrement des installations pilotes ou de démonstration et l'utilisation d'énergies renouvelables.

L'ordonnance du 1^{er} mars 1992 sur l'énergie (OE) concrétise diverses dispositions de l'AE; elle contient également une obligation d'autorisation pour les chauffages extérieurs, les stores d'air chaud et les piscines de plein air chauffables; elle prescrit aussi que les installations pour l'éclairage public sont à construire selon les techniques les plus récentes.

L'annexe 1 de l'OE renferme des exigences d'homologation pour les chauffe-eau, les boîlers et les accumulateurs thermiques; les valeurs-cibles de consommation pour divers domaines d'appareils sont définies dans d'autres annexes. Elles ont été déterminées en collaboration avec les représentants de l'économie concernés et doivent être atteintes jusqu'à une date fixée. Dans le cas inverse, la Confédération peut introduire des restrictions à l'homologation dans une seconde étape. Pour ce qui

est des voitures de tourisme, une ordonnance prévoit un processus analogue pour réduire la consommation spécifique de carburant des nouvelles automobiles. Le «*Programme de politique énergétique*», arrêté en 1985 et plusieurs fois complété depuis, constitue la base de la collaboration entre la Confédération et les cantons. La répartition de leurs tâches demeure inchangée. Ce programme comporte, entre autres mesures, l'adaptation des bases légales cantonales, la mise en place de tarifs suivant le principe du «pollueur-payeur» et la garantie d'exécution des mesures de politique énergétique.

D'importants efforts supplémentaires sont nécessaires pour atteindre les objectifs à long terme de la politique énergétique. Dans cette optique, il est prévu d'élaborer une loi sur l'énergie, destinée à remplacer l'AE – dont la durée de validité est limitée –, ainsi qu'une loi sur la réduction du CO₂. La politique énergétique doit encore être développée après l'an 2000.

2.5.3 Politique énergétique des cantons et des communes

Tous les cantons disposent aujourd'hui de lois et d'ordonnances concernant des mesures pour le secteur des constructions qui s'inscrivent dans le cadre du programme politique sur l'énergie de la Confédération et des cantons. Des dispositions sur les dimensions et l'équipement d'installations de chauffage et de climatisation font encore défaut dans certains cantons (par exemple Schaffhouse et Neuchâtel). Dès le début, les cantons ont soutenu le programme «Energie 2000» et joué un rôle actif en acceptant de prendre en charge de nombreuses tâches. Depuis 1990, 24 cantons se sont dotés de bases légales dans le domaine éner-

gétique; la plupart d'entre eux soutiennent des services de conseil en matière d'énergie, la formation ainsi que des installations pilotes ou de démonstration et ont préparé des prescriptions d'exécution destinées à leurs communes.

Jusqu'à présent, onze cantons se sont regroupés dans le «Forum sur la consommation énergétique de bâtiments cantonaux» (ZH, ZG, FR, BS BL, SH, GR, AG, TG, TI et GE), afin de réaliser les objectifs d'«Energie 2000» au niveau des bâtiments cantonaux et d'établir un rapport annuel. Selon le premier bilan intermédiaire du forum, les objectifs devraient pouvoir être atteints en ce qui concerne la consommation d'électricité et le recours aux énergies renouvelables, mais pas dans le domaine de la consommation de chaleur.

Les tâches reprises par les cantons dans le cadre d'«Energie 2000» présentent encore d'importantes lacunes quant aux prescriptions sur la consommation d'électricité dans les bâtiments, aux programmes d'assainissement de constructions, à la concrétisation de recommandations tarifaires pour les énergies liées aux prestations, ainsi qu'au contrôle et à l'évaluation de la mise en oeuvre des mesures en matière de politique énergétique.

La collaboration efficace des 3000 communes suisses s'avère difficile du fait de leurs différences, mais surtout en raison de la charge excessive notoire qui pèse sur de nombreuses autorités communales et sur les structures fédéralistes. Les neuf grandes villes (Bâle, Berne, Bienne, Genève, Lausanne, Lucerne, St. Gall, Winterthur et Zurich) procèdent régulièrement à des échanges d'expériences entre leurs responsables de l'énergie.

Le projet «L'énergie dans la cité» apporte un soutien aux communes d'importance moyenne (5'000 à 60'000 habitants) dans la réalisation des objectifs d'Energie 2000, en leur proposant divers services pour leur politique énergétique. Les villes de Birsfelden, Neuchâtel, Olten et Schaffhouse réalisent, dans le cadre de leurs possibilités, le Programme d'action en politique énergétique élaboré par «L'énergie dans la cité». Par le biais des structures et des organisations existantes (manifestations cantonales, régions pilotes, énergie-info, associations), les petites communes comptant jusqu'à 5000 habitants sont intégrées dans le Programme d'action d'«Energie 2000» au niveau régional.

Diverses actions ont été lancées en faveur des communes en Suisse romande. A titre d'exemple, citons notamment les deux manifestations du «Club des villes», en septembre 1993 et mars 1994, auxquelles ont participé 26 communes de Suisse romande. De nombreux auxiliaires pratiques sont à la disposition des communes comme, p. ex., le bilan énergétique communal.

Bibliographie relative au chapitre 2

Office fédéral de l'aménagement du territoire: *Vademecum aménagement du territoire* 1996. Berne, 1996.

Office fédéral de l'aménagement du territoire, Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage: *Le paysage sous pression. Période d'observation 1978 à 1989*. Berne, 1994.

Office fédéral de la statistique: *L'utilisation du sol en Suisse. Statistique de la superficie 1979/85*. Berne, 1992 et 1993.

Office fédéral de la statistique: *Cantons et villes de Suisse en 1995*. Berne, 1995.

Office fédéral de la statistique: *Annuaire statistique de la Suisse* 1996. Zurich, 1995.

Offices fédéraux de l'énergie, des questions conjoncturelles, de l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement et du logement (éd.): *Siedlungsökologie* 1987. Grundlagen für die Praxis. Rapports de travail sur le logement, cahier n° 15. Berne, 1988.

Service de l'étude des transports: *Perspectives d'évolution du trafic en Suisse. Scénarios pour le trafic voyageurs et le trafic marchandises jusqu'en 2015. Résumé des rapports d'experts. Rapport SET 2/95*. Berne, 1995.

Service de l'étude des transports: *Mobilité en Suisse. Rapport à l'attention de la Commission pour les transports et les télécommunications du Conseil des Etats (Postulat n° 91.3146 du 28 mai 1991). Rapport SET 1/94*. Berne/Zurich, 1994.

Häberli, Rudolf et a.: *La culture du sol. Propositions pour une utilisation mesurée du sol. Rapport final du Programme national de recherche «Utilisation du sol en Suisse» (PNR 22)*. Zurich, 1991.

Remarques

1. Considérée en tant que telle, la proportion de 5.9% semble faible. Elle constitue cependant près d'un cinquième du tiers de la surface en Suisse sur laquelle peuvent se concentrer les principales activités et les possibilités d'utilisation intensive du sol. Vu que le volume et la répartition régionale des surfaces boisées sont protégés, l'extension des surfaces d'habitat et d'infrastructure se fait notamment au détriment des aires d'exploitation agricole.
2. Le mandat à ce sujet date de fin 1989. Le document sera présenté au Conseil fédéral en 1996.

3. Le logement

3.1 Couverture des besoins en logements

La Suisse compte quelque 3.3 millions de logements et 1.3 million de bâtiments comprenant des logements pour une population de 7 millions d'habitants (fin 1994), soit un logement pour deux personnes. Le niveau moyen des habitations est élevé pour ce qui est de l'équipement et de la grandeur. Néanmoins, des différences notables existent, puisque certains ménages ont des difficultés à trouver un logement qui réponde à leurs besoins et à leurs revenus. Depuis le début de la décennie nonante, la situation sur le marché du logement s'est considérablement modifiée suite à la récession et aux fluctuations de l'intérêt hypothécaire.

3.1.1 Parc et production de logements

Entre 1990 et 1994, le parc de logements a progressé annuellement de 42'100 unités en moyenne. Au début des années 90 notamment, la production de logements restait nettement inférieure aux valeurs des années 80 (voir annexe 18), contrairement à la population qui, à la même époque, enregistrait des taux de croissance beaucoup plus élevés que ceux des années 70 et 80. Les chiffres suivants montrent l'évolution contraire suivie par le parc de logements et la population résidente:

Parc de logements:

• A la fin de l'année:	
1970	2'180'700
1975	2'524'700
1980	2'702'700
1985	2'925'200
1990	3'140'400

1994	3'339'900	
• Croissance annuelle moyenne:		
1970-74	70'100	3.1%
1975-79	38'600	1.5%
1980-84	43'400	1.6%
1985-89	43'700	1.5%
1990-94	42'100	1.3%

Population résidente permanente:

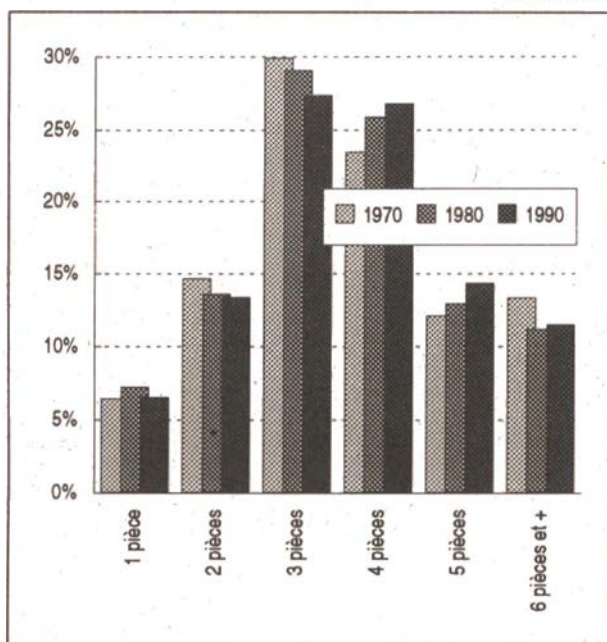
• A la fin de l'année:		
1970	6'193'100	
1975	6'321'000	
1980	6'335'200	
1985	6'484'800	
1990	6'750'700	
1994	7'021'200	
• Croissance annuelle moyenne:		
1970-74	32'600	0.6%
1975-79	-10'500	-0.2%
1980-84	30'500	0.5%
1985-89	43'600	0.7%
1990-94	69'500	1.0%

Jusqu'au milieu des années 80, le parc de logements a progressé nettement plus vite que la population. Ce phénomène est en relation avec l'évolution des ménages¹⁾: ces derniers devenant plus petits, la densité d'occupation (personnes par logement) a également baissé. Cette évolution s'est ralentie dans la seconde moitié des années quatre-vingt; la croissance de la population reste, certes, inférieure à la production de logements, mais l'écart s'est resserré. Le recensement des bâtiments et des logements, qui est exécuté tous les dix ans dans le cadre du recensement fédéral de la population, fournit l'image la plus détaillée du parc de logements.

En 1990, le parc de logements, établi selon le nombre de pièces, se répartissait de la manière suivante²⁾:

1 pièce	237'075	7.5%
2 pièces	463'941	14.7%
3 pièces	889'145	28.1%
4 pièces	824'230	26.1%
5 pièces	419'720	13.3%
6 pièces et +	325'866	10.3%
Total des logements	3'159'977	100.0%

Logements occupés selon le nombre de pièces habitables, 1970-1990

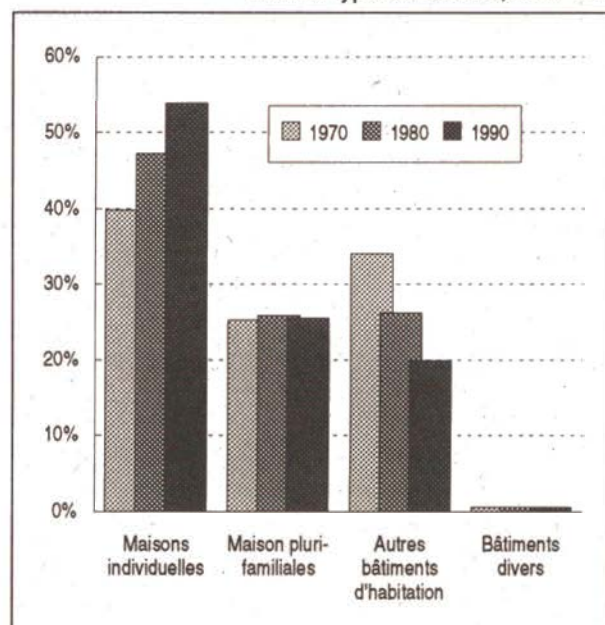


Les logements moyens, de 3 à 4 pièces, composent plus de la moitié du parc de logements. Leur proportion s'est élevée, par rapport à 1980, au détriment des petites unités. En moyenne, les logements sont plus grands en milieu rural. Entre 1970 et 1990, un rééquilibrage s'est opéré: les logements de 1 à 2 pièces ont augmenté dans les campagnes, tandis que les villes enregistraient une progression des 5 pièces et plus.

Depuis la fin des années 80, la tendance à construire de grands logements s'est ralentie.

La majeure partie des nouveaux logements construits depuis 1990 comptent 3 à 4 pièces, alors que la proportion des grands logements de plus de 4 pièces tend à diminuer.

Bâtiments comprenant des logements selon le type de bâtiment, 1970-1990



Sur le total des logements, plus des trois quarts se trouvent dans des bâtiments d'habitation uniquement et environ deux cinquièmes d'entre eux, dans des maisons individuelles.

En 1990, la répartition exacte des logements selon le type de bâtiments était la suivante:

Dans des bâtiments		
d'habitation uniquement	2'454'399	77.7%
dont, dans des MI	695'309	22.0%
dans des MP	1'759'090	55.7%
Dans d'autres bâtiments d'habitation ³⁾	554'403	17.5%
Dans des bâtiments divers ⁴⁾	151'175	4.8%
Total des logements	3'159'977	100.0%

Entre 1970 et 1990, la proportion des maisons familiales a augmenté de 39.9% à 53.8%, alors qu'inversement, le nombre des bâtiments à utilisation mixte ou d'affectation différente a diminué, ce qui a contribué à la progression déjà citée de la grandeur moyenne des logements.

La répartition géographique des logements reflète celle de la population résidente et des ménages. Près d'un tiers de tous les logements se situe dans les cantons les plus peuplés de Zurich et de Berne, alors que le canton d'Appenzell Rhodes-Intérieures, le moins peuplé, a également le plus petit parc de logements. Selon le tableau ci-après, un peu plus de la moitié de tous les logements se trouvaient, en 1990, dans des communes comptant moins de 10'000 habitants:

Logements dans des communes de ...		
100'000 hab. et plus	509'342	16.1%
50'000 - 99'999 habitants	131'562	4.2%
20'000 - 49'999 habitants	252'916	8.0%
10'000 - 19'999 habitants	500'071	15.8%
5'000 - 9'999 habitants	466'445	14.8%
2'000 - 4'999 habitants	630'237	19.9%
1'000 - 1'999 habitants	314'058	9.9%
moins de 1'000 habitants	355'346	11.2%
Total des logements	3'159'977	100.0%

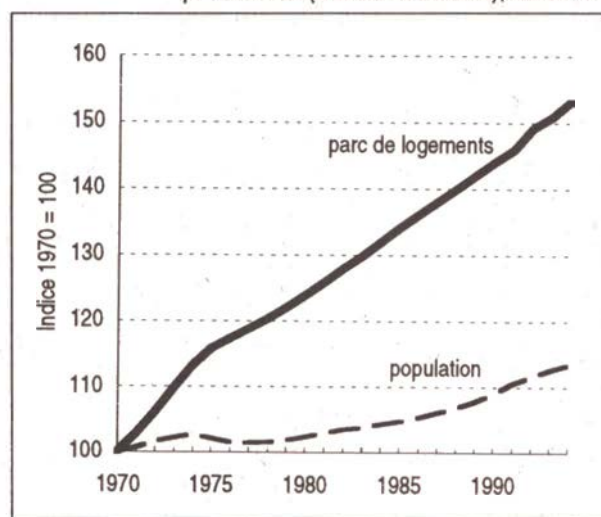
3.1.2 Densité d'occupation par logement et par pièce

Les chiffres suivants montrent que la densité d'occupation par logement et par pièce a diminué:

Densité d'occupation par pièce	
1960	0.86 personne par pièce
1970	0.79 personne par pièce
1980	0.70 personne par pièce
1990	0.63 personne par pièce

Densité d'occupation par logement	
1960	3.3 personnes par logement
1970	2.9 personnes par logement
1980	2.6 personnes par logement
1990	2.4 personnes par logement

Evolution du parc de logements et de la population résidente permanente (à la fin de l'année), 1970-1994



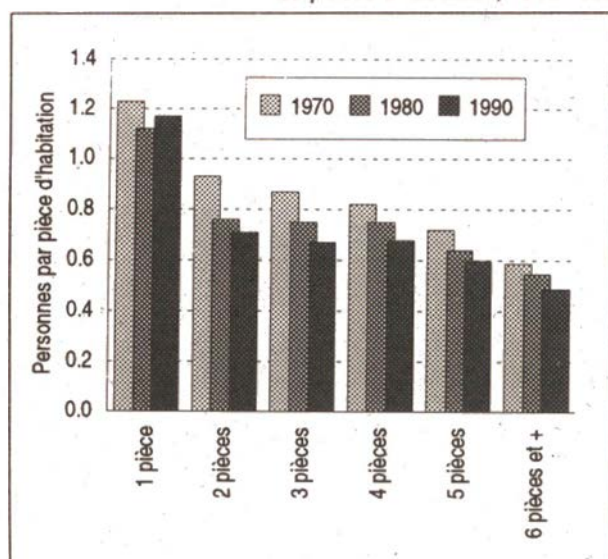
L'évolution démographique, des ménages et des logements permet de calculer la consommation croissante de la population suisse en logement et en surface:

• Population résidente	+9.6%
• Total des ménages	+38.7%
Ménages collectifs	+65.7%
Ménages d'1 personne	+128.4%
Ménages de 2 personnes	+54.1%
Ménages de 3 personnes	+7.3%
Ménages de 4 personnes	+19.1%
Ménages de 5 personnes	-24.5%
Ménages de 6 personnes et +	-66.4%

• Total des unités de logement	+43.8%
Logements occupés occasionnellement ou vides	+129.2%
Total des logements occupés	+39.2%
d'1 pièce	+41.0%
de 2 pièces	+27.1%
de 3 pièces	+27.3%
de 4 pièces	+59.2%
de 5 pièces	+65.0%
de 6 pièces et +	+19.8%

Selon des valeurs-cibles convenues au niveau international, un logement est considéré comme suroccupé lorsqu'il compte plus d'habitants que de pièces.

Densité moyenne d'occupation par logement
(nombre de personnes par pièce) selon le nombre
de pièces d'habitation, 1970-1990



Tous les ménages ne bénéficient pas dans la même mesure d'une densité d'occupation qui, dans l'ensemble, est relativement faible⁵⁾:

- En moyenne, les anciens et grands logements ont une densité d'occupation plus faible que les nouvelles unités de petite

taille. Ainsi, en 1990, dans chaque logement construit avant 1960, l'on comptait une pièce pour 0.6 personne et une pièce pour 0.68 personne dans les logements bâtis entre 1981 et 1990.

- Les familles ayant des enfants (0.83 personne par pièce) disposent, en moyenne, de moins d'espace pour vivre que les autres ménages (0.47 personne par pièce). En outre, la diminution de leur densité d'occupation est légèrement inférieure à la moyenne.⁶⁾
- La densité d'occupation varie considérablement selon les nationalités. Alors que l'on compte, par exemple, plus d'une personne par pièce dans seulement 4.3% de ménages suisses, cette proportion est presque cinq fois plus élevée parmi les ménages d'étrangers (20.4%).
- La densité d'occupation est également différente selon l'âge des habitants. En 1990, les ménages à partir de 40 ans vivaient en moyenne moins à l'étroit que les jeunes ménages⁸⁾.
- En ce qui concerne la catégorie socio-professionnelle des chefs de famille, l'on constate qu'outre les retraités, les universitaires et les cadres supérieurs notamment disposent de plus d'espace pour vivre.
- De plus, l'on constate également des différences dans la densité d'occupation au plan géographique, qui sont moins frappantes, il est vrai, que dans la comparaison par rapport aux types de ménages. Ce sont les cantons du Valais et de Genève (0.69 personne par pièce) qui enregistrent la densité la plus élevée et Appenzell Rhodes-Extérieures (0.56), la plus basse. La densité d'occupation pour la ville de Genève est de 0.72% (voir annexe 4).

Parallèlement à la diminution du nombre d'habitants par pièce et par logement, la surface disponible par occupant a augmenté, de 34 m² en 1980 à 39 m² en 1990. Cette valeur est nettement supérieure à la moyenne relevée en Europe occidentale, qui est estimée à 35 m². Malgré la baisse de la densité d'occupation, la surface par logement occupé a augmenté de 88 m² à 93 m² au cours des années 80.

Comme pour le nombre d'habitants par logement, des différences de répartition – selon le type d'occupant ou de bâtiment – apparaissent également dans la surface d'habitation:

- Dans les maisons familiales, une personne dispose de 46 m² contre 36 à 37 m² dans les bâtiments comptant plus de deux logements.
- Dans les logements de coopératives ou en fermage, une personne occupe en moyenne 32 m², 36 m² dans les logements locatifs, 45 m² dans une maison et 53 m² dans un logement de service.

3.1.3 Confort des logements

Sur la base des données existantes, le degré de confort des logements en Suisse peut être qualifié d'élevé (1990):

- Seul 1.2% de tous les logements se trouvent dans des bâtiments sans eau chaude. Il s'agit en outre, pour la moitié d'entre eux, (50.3%) d'une deuxième résidence ou d'un logement vacant.
- La proportion de logements situés dans des bâtiments sans chauffage est encore plus faible (0.2%) et, pour les trois quarts d'entre eux, il s'agit également de logements vacants ou utilisés comme résidence secondaire.
- 9.6% de tous les logements disposent d'un poêle individuel.

La majorité des habitants sont satisfaits du confort de leur logement, ce que 89% des personnes interrogées en Suisse alémanique ont exprimé en 1994. D'autres critères, tels l'isolation contre les nuisances sonores (83%), l'originalité de la construction (76%) ou la liberté d'aménager l'intérieur ou l'extérieur du logement (73%), ont recueilli un pourcentage légèrement inférieur d'opinions positives. La question posée aux locataires de savoir s'ils préféreraient un plus grand logement ou payer un loyer inférieur a donné d'intéressants résultats: 60% des personnes ayant répondu préfèrent un loyer meilleur marché et 28% un plus grand logement¹⁰). Cette question était destinée à établir une relation entre la surface et le loyer, ce qui s'applique probablement aussi au confort des logements.

Dans le contexte de l'évaluation de la qualité, il convient de mentionner le Système d'évaluation de logements SEL qui se rapporte à la construction et sert à l'évaluation qualitative d'unités encouragées par les pouvoirs publics¹¹). Il est également utilisé dans les adjudications pour la construction de logements par des maîtres d'ouvrage privés. Le SEL comprend 66 critères qui permettent d'évaluer les caractéristiques d'un logement, de son environnement et de son lieu d'implantation.

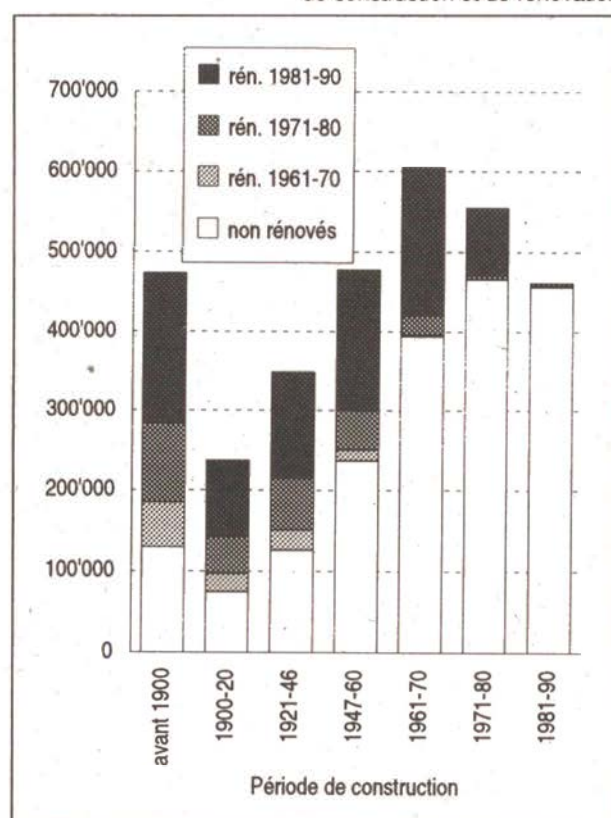
3.1.4 Age et rénovation des logements

En 1990, la structure d'âges du parc de logements en Suisse se présentait comme suit:

Période de construction:

avant 1900	473'663	22.2%
1900-1920	237'168	8.1%
1921-1946	348'970	12.5%
1947-1960	477'913	13.4%
1961-1970	605'037	13.4%
1971-1980	555'582	14.8%
1981-1985	230'059	7.7%
1986-1990	230'985	7.9%
Total des logements	3'159'977	100.0%

Logements en 1990, selon la période de construction et de rénovation



En 1990, plus de 30% des logements dataient des trente dernières années (1971-1990).

Les rénovations gagnent de l'importance depuis les années 80. Selon le recensement des

bâtiments et des logements de 1990, plus des deux tiers des logements construits avant 1947 ont été rénovés durant la période 1961-1991 et plus de la moitié de ceux dont la construction se situe entre 1947 et 1968 ont subi une rénovation d'envergure. Les chiffres suivants indiquent le nombre total de logements qui ont été complètement rénovés entre 1961 et 1990 (1990):¹²⁾

Période de rénovation:

1961-1970	117'934	5.4%
1971-1980	284'514	11.5%
1981-1990	874'410	27.7%
1981-1985	304'292	9.6%
1985-1990	570'118	18.0%
Non rénovés	1'883'119	55.5%
Total des logements	3'159'977	100.0%

Divers facteurs permettent de supposer que le besoin de rénovation devrait continuer d'augmenter:

- Etant donné le recul – ou tout au moins la stagnation – enregistré par la construction depuis le début des années 90, la rénovation est devenue le domaine d'ordres d'adjudication le plus fiable de la branche de la construction et immobilière.
- Les constructions datant de la période de haute conjoncture des années 60 et du début de la décennie 70 constituent un groupe d'âges important dans le parc des bâtiments en Suisse. Ces constructions présentent souvent des défauts de qualité de la substance bâtie et des plans de logements. La plupart de ces bâtiments n'ayant pas encore été rénovés, cette raison explique l'ampleur du besoin.
- Les prescriptions en matière de protection de l'environnement et de réduction de la consommation d'énergie fournissent d'autres motifs de rénovation. Le remplacement d'un chauffage qui n'est plus conforme peut s'ac-

compagner de mesures d'amélioration de l'isolation thermique et ces dernières, d'un assainissement des façades et de la toiture¹³).

L'augmentation des rénovations provoque également des conflits d'intérêts. Ainsi, par exemple, l'offre de logements à prix modéré diminue, ce qui pose des problèmes dans une période de stagnation des salaires et de chômage élevé. Toutefois, les occupants ne sont souvent pas uniquement touchés par des loyers onéreux mais aussi par le fait de devoir chercher un autre logement. Aussi la question suivante est-elle controversée: dans quelle mesure doit-on adapter l'équipement et les plans des anciens logements aux nouveaux ou ne procéder qu'à une rénovation douce?

3.1.5 Conditions de propriété

Location et propriété (types d'habitants)

Comme il ressort des chiffres suivants, la majorité des logements (62.8%) étaient loués en 1990¹⁴):

Propriétaires	673'322	24.0%
Copropriétaires	82'114	2.9%
Propriétaires de PPE	122'456	4.4%
Locataires	1'758'928	62.8%
Coopérateurs	102'776	3.7%
Fermiers	7'344	0.3%
Propriétaires d'un logement de fonction	25'692	0.9%
Propriétaires d'un logement de service	28'321	1.0%
Total des logements occupés	2'800'953	100.0%

Par rapport au nombre d'occupants, les locations représentent une part de 57.1%: comme dans le passé, les Suisses restent un peuple

de locataires (voir aussi annexe 16). Par rapport à la moyenne nationale, 31.3% de tous les logements occupés en permanence étaient habités par leur propriétaire en 1990. En 1950, cette proportion représentait encore quelque 37% des cas, 33.7% en 1960, puis 28.5% en 1970, ce qui a été le plus faible pourcentage qu'elle ait enregistré jusqu'à présent. Depuis, la part des logements en propriété recommence à augmenter, ce que montre l'évolution des pourcentages de logements classés selon le type d'occupants¹⁵):

	Augmentation 1970-80	1980-90
Propriétaires	25.5%	21.9%
Propriétaires d'une maison familiale	12.6%	16.3%
Copropriétaires	74.1%	-0.9%
Propriétaires de PPE	373.5%	109.3%
Non-propriétaires	16.2%	15.0%
Locataires	17.7%	16.7%
Coopérateurs	20.8%	9.4%
Autres	-11.7%	-12.8%
Total des logements occupés	18.8%	17.1%

La part des Suisses propriétaires du logement qu'ils occupent (31.3%) est faible comparée à d'autres pays (annexe 1), ce qui relance régulièrement la critique et les interventions politiques. Diverses mesures ont été prises pour faciliter l'acquisition d'une propriété de logement et, depuis 1965, il est de nouveau possible d'acquérir des logements en propriété par étage en Suisse. Cette mesure a largement contribué à augmenter la part des logements en propriété au cours des deux dernières décennies¹⁶).

Il existe de profondes différences entre la ville et la campagne – quant à la répartition des types d'occupant et la part des logements en propriété (1990):

	Zone urbaine	Zone rural
Propriétaires	24.2%	50.1%
Propriétaires d'une maison familiale	17.4%	41.3%
Copropriétaires	2.3%	4.7%
Propriétaires de PPE	4.5%	4.1%
Non-propriétaires	75.8%	49.9%
Locataires	69.6%	45.1%
Coopérateurs	4.8%	0.6%
Autres	1.4%	4.1%
Total des logements occupés	100.0%	100.0%

En milieu urbain, la part des logements occupés par leur propriétaire (24.2%) était, en 1990, deux fois moins importante que dans les régions rurales (50.1%). La raison en est essentiellement historique; en outre, il est plus aisé d'acheter du terrain dans les régions rurales, où son prix est moins élevé, qu'en ville. La part des logements en propriété varie considérablement selon le type de ménage ou la nationalité, l'âge ou la catégorie socio-professionnelle des propriétaires (1990):

	Part de logements en propriété
Types de ménage:	
Ménages d'1 personne	16.6%
Couples (mariés ou non) sans enfants	36.4%
Couples avec enfants	42.6%
Pères ou mères avec enfants	29.4%
Autres types de ménages	23.9%
Nationalité du propriétaire:	
Suisse	35.7%
Etranger	10.9%
Age du détenteur du logement:	
15 à 24 ans	3.6%
25 à 39 ans	18.1%
40 à 59 ans	39.3%
60 à 64 ans	43.5%
65 ans et plus	38.8%

Catégorie socio-professionnelle:	
Management supérieur, professions libérales	55.7%
Agriculteurs, artisans	65.2%
Employés	17.1%
Ouvriers	17.6%
Retraités	37.8%
Autres catégories	33.6%
Total des logements occupés	31.3%

Répartition de la propriété (selon le type de propriétaire)

Bien que seuls 31.3% des logements habités l'aient été par leur propriétaire en 1990, les particuliers constituaient, avec 68%, le contingent de loin le plus important de propriétaires par rapport à l'ensemble du parc de logements¹⁸). En 1990, la propriété de logements se répartissait, en Suisse, de la manière suivante:

Particuliers	2'172'795	68.8%
Sociétés de construction ou immobilières	233'106	7.4%
Sociétés coopératives de construction et d'habitation	143'458	4.5%
Assurances	108'850	3.4%
Fonds immobiliers	43'674	1.4%
Fondations de prévoyance professionnelle	185'622	5.9%
Autres fondations, associations	54'001	1.7%
Communes, cantons, Confédération	85'006	2.7%
Autres types de propriétaires	133'465	4.2%
Total des logements	3'159'977	100.0%

Les chiffres suivants montrent qu'à une exception près, les proportions (en pour cent) entre les propriétaires ont peu varié depuis 1970:

	1970	1980	1990
Particuliers	69.2	67.8	68.8
Sociétés de construction ou immobilières	7.8	9.1	7.4
Sociétés coopératives de construction et d'habitation	5.0	4.7	4.5
Fondations de prévoyance professionnelle ¹⁹⁾	—	5.1	5.9
(autres) Fondations, associations	3.4	2.3	1.7
Communes, cantons, Confédération	3.6	3.1	2.7
Autres types de propriétaires	11.0	7.9	9.0
Total des logements	100.0	100.0	100.0

La part des logements dont les propriétaires sont des associations et des fondations, qui a proportionnellement doublé (1970: 3.4%, 1990: 7.6%), fait exception. Cette évolution est fortement marquée par la multiplication des caisses de pensions et par l'introduction de la prévoyance professionnelle obligatoire²⁰⁾. Toutefois, le fait le plus étonnant est que, durant les années 80, l'augmentation de la part des propriétaires se situe chez les particuliers. En effet, d'une part cette proportion était en baisse continue dans les décennies précédentes et, d'autre part, l'on avait craint que l'expansion des investisseurs institutionnels se fasse au détriment des particuliers.

Certains types de propriétaires, tels les coopératives de construction et d'habitation ou les investisseurs institutionnels (fondations de prévoyance professionnelle, assurances, fonds immobiliers), concentrent leur parc de logements essentiellement en milieu urbain, alors que la plus forte proportion de propriétaires particuliers se trouve dans les communes rurales (1990)²¹⁾:

	Zone urbaine	Zone rurale
Particuliers	60.8%	85.9%
Sociétés de construction ou immobilières	9.5%	2.8%
Sociétés coopératives de construction et d'habitation	6.0%	1.3%
Assurances	4.8%	0.5%
Fonds immobiliers	1.9%	0.2%
Fondations de prévoyance professionnelle	7.7%	2.0%
Autres fondations, associations	2.1%	0.9%
Communes, cantons, Confédération	2.9%	2.3%
Autres types de propriétaires	4.3%	4.1%
Total des logements	100.0%	100.0%

D'autres différences entre les types de propriétaires se distinguent quant au nombre de pièces, à la structure d'âges ou des loyers au sein de leur parc immobilier:

- Structure d'âges: les pouvoirs publics, les (autres) fondations et associations ainsi que les particuliers se constituent un parc de logements anciens, alors que les sociétés de construction ou immobilières, les assurances et les caisses de pensions acquièrent des logements neufs. Les coopératives de construction et d'habitation sont essentiellement propriétaires de logements construits entre 1947 et 1980.
- Taille des logements: Les grands logements appartiennent notamment aux particuliers. Les (autres) fondations et associations enregistrent les pourcentages les plus élevés de petits logements, tandis que les coopératives de construction et d'habitation ainsi que les investisseurs institutionnels se spécialisent essentiellement dans les logements de grandeur moyenne (3 ou 4 pièces).

- **Loyers:** Les logements à prix modéré sont offerts par les pouvoirs publics et les coopératives de construction et d'habitation. Les logements onéreux sont essentiellement recensés auprès des types de propriétaires dont le parc de logements se concentre en milieu urbain et sur la période de construction située entre 1986 et 1990.

3.1.6 Loyer et revenu

Loyer moyen

Le prix des loyers ne varie pas uniquement en fonction de la taille du logement. Des différences considérables existent entre les loyers des anciens et des nouveaux logements, des unités rénovées ou non ou encore d'après le lieu. Les loyers nets suivants ont été recensés pour 1993:

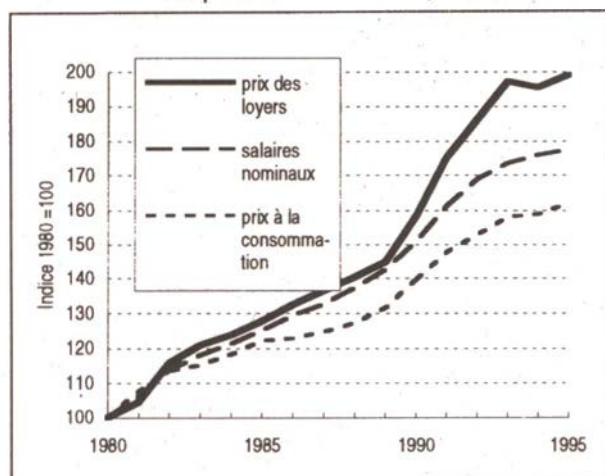
Logements d'1 pièce:	
construits avant 1947	593 Fr.
construits entre 1947 et 1992	592 Fr.
datant d'un an au plus	821 Fr.
Logements de 2 pièces:	
construits avant 1947	684 Fr.
construits entre 1947 et 1992	800 Fr.
datant d'un an au plus	1328 Fr.
Logements de 3 pièces:	
construits avant 1947	811 Fr.
construits entre 1947 et 1992	963 Fr.
datant d'un an au plus	1682 Fr.
Logements de 4 pièces:	
construits avant 1947	979 Fr.
construits entre 1947 et 1992	1207 Fr.
datant d'un an au plus	2202 Fr.
Logements de 5 pièces:	
construits avant 1947	1281 Fr.
construits entre 1947 et 1992	1619 Fr.
datant d'un an au plus	2664 Fr.

Evolution des loyers

Durant les années 80, loyers et revenus ont suivi une évolution presque parallèle jusqu'en 1989. Une forte poussée du renchérissement est intervenue ensuite, avec des hausses abruptes des intérêts hypothécaires. Si l'on ne considère que la période 1989-1993, il apparaît que les loyers ont, en moyenne, augmenté de 36.3%, cette évolution des prix dépassant nettement celle des salaires (21.8%).

Depuis 1992, les intérêts hypothécaires ont de nouveau baissé et la hausse du loyer moyen s'est ralentie. Les loyers ont même légèrement diminué durant une courte période (1993/94). En revanche, un net fléchissement est constaté depuis fin 1991 sur les prix des logements offerts par annonces, c'est-à-dire pour les logements aux loyers supérieurs à la moyenne²²⁾. Cela concerne essentiellement les grands logements (à partir de 4 pièces).

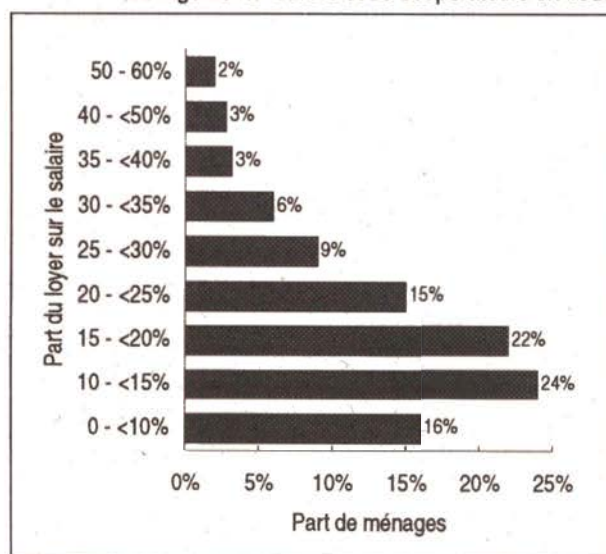
Evolution des loyers, des salaires nominaux et des prix à la consommation, de 1980 à 1995²³⁾



La relation entre le coût du logement et le revenu des ménages

En 1990, 9% au total des ménages vivant dans des logements locatifs ou de coopérateurs devaient dépenser 30% et plus de leur revenu pour leur loyer net. Pour la majorité de ces ménages, le loyer avait atteint une limite critique. En ajoutant les frais de chauffage et d'autres frais accessoires – c'est-à-dire en se basant sur les loyers bruts – le pourcentage de ces ménages s'élève à 14%²⁴).

Répartition des charges du loyer brut (frais de chauffage et autres frais accessoires compris) dans les logements locatifs et de coopérateurs en 1990



Les retraités vivant seuls (48%) et les couples de retraités (24%), les célibataires de moins de 25 ans (22%) ainsi que les familles monoparentales (19%) assument fréquemment une lourde charge locative (dès 25%), ce qui est dû notamment au niveau du revenu; cette lourde charge locative frappe particulièrement les ménages à faible revenu. En revanche, la charge représentée par le coût du logement est relative-

ment identique en milieu urbain ou dans les campagnes.

Le problème de la charge constituée par le coût du logement s'est vraisemblablement accentué pour de nombreux ménages dans les années 90, puisque les salaires ont, en moyenne, progressé moins rapidement que les loyers, notamment dans les années suivant 1989. Une comparaison des dépenses consenties par les ménages pour le logement et l'énergie (pour les logements locatifs et en propriété, y compris le chauffage, l'éclairage et les réparations des bâtiments, mais sans l'aménagement des logements ni les taxes sur le téléphone, la radio et la télévision) montre que la charge représentée par le coût du logement a commencé d'augmenter déjà à la fin de la décennie 70 pour enregistrer une brusque envolée en 1990 (voir annexe 6). Cette évolution est, en premier lieu, le fait du coût net du logement, étant donné que les dépenses pour le chauffage, l'éclairage et les réparations du bâtiment se maintiennent dans un ordre de grandeur relativement constant qui représente 3% des dépenses des ménages.

Cette évolution peut avoir des conséquences différentes selon les divers groupes considérés sur le marché du logement. Dans la période 1990 - 1992, l'augmentation des loyers a provoqué un recul massif du nombre de logements à prix avantageux: p. ex. diminution de 31% à 19% du nombre d'unités ayant un loyer inférieur à 600 francs par mois. Dans l'ensemble, la répartition des loyers s'est équilibrée, alors que, parallèlement, celle des revenus s'est modifiée. Le groupe des ménages avec un revenu inférieur à 4000 francs par mois est particulièrement révélateur de cette évolution: de 30%, sa proportion est tombée à 22% au cours de cette période. En général, ces modifi-

cations ont essentiellement mené à une réduction de la proportion de ménages bénéficiant d'une charge locative particulièrement avantageuse (inférieure à 15% du revenu). Toutefois, le nombre des ménages assumant un loyer élevé a augmenté (dès 30% du revenu)²⁵. Dans l'ensemble, on peut conclure que la majeure partie des hausses de loyer s'est équilibrée socialement. Les ménages particulièrement avantagés dans les années précédentes ont été les plus touchés, ainsi que ceux disposant d'un faible revenu, puisque leur charge a dépassé le niveau normal suite aux hausses des loyers. Un grand nombre de ménages de retraités, en particulier, a subi et subit encore une lourde charge locative.

3.1.7 Conditions de logement de groupes de ménages particuliers

Tous les ménages en Suisse ne bénéficient pas de la même qualité dans l'approvisionnement en logement. Des carences, voire même de véritables discriminations peuvent se produire dans les domaines suivants:

- Problème du manque d'accès au marché du logement: la cause la plus fréquente en est la discrimination de certains groupes par les bailleurs et les colocataires.
- Problème de la suroccupation de l'espace habitable: les logements sont considérés comme suroccupés lorsqu'ils comptent plus d'occupants que de pièces.
- Problème d'un équipement déficient ou du manque d'attractivité de l'environnement immédiat: l'équipement insuffisant des logements est rare aujourd'hui. Plus fréquente est l'altération de la qualité de l'habitat par des immissions.
- Problème de la charge excessive du coût du logement: les ménages à faible revenu

sont touchés dans des proportions supérieures à la moyenne.

- Problème d'un environnement social insuffisant: ceci peut aussi bien concerner les contacts sociaux avec les voisins, la solidarité et le soutien volontaires que l'encadrement social fourni par les institutions.

Les carences dans l'approvisionnement en logement touchent le plus fréquemment les personnes âgées, les handicapés physiques, les personnes sans domicile fixe, les familles monoparentales, les jeunes familles, les familles nombreuses, les étrangers, les chômeurs, les détenus libérés, les toxicomanes ou les malades.

La suite du texte examine plus en détail les divers groupes de ménages et leurs conditions de logement.

Familles avec enfants

Durant les années 80, l'augmentation du nombre de familles avec enfants a été nettement plus faible que celle des autres formes de ménages. En 1990, elles représentaient encore 37.2% de tous les ménages, et au total près de 60% de la population vivaient dans un ménage familial avec enfants.

L'on ne peut pas évaluer la situation du logement des familles sur le plan général; surtout pas de manière à les considérer comme étant toutes défavorisées. Certaines catégories d'entre elles sont cependant les plus fréquemment touchées par une pénurie dans l'approvisionnement.

Le principal problème des familles nombreuses est le suivant: le logement est trop petit et un plus grand appartement serait trop coûteux par

rapport au salaire. En général, les familles avec enfants vivent nettement plus à l'étroit que les autres ménages²⁶). En 1990, près d'un sixième des familles avec enfants (16.3%) disposait d'un logement suroccupé qui comptait moins de pièces que de personnes. Les familles avec trois enfants et plus notamment vivaient fréquemment dans un logement exigu: 41.2% des familles avec trois enfants et 61.0% avec quatre enfants et plus. Une relation devrait exister ici avec le fait que les logements de cinq pièces et plus ne sont pas adaptés aux familles nombreuses disposant d'un revenu moyen, mais sont conçus comme de spacieux logements de luxe.

En ville, les familles avec des enfants vivent souvent plus à l'étroit qu'à la campagne (16.6% resp. 15.6%). Plus grave cependant est la différence dans la constatation qu'en milieu urbain, l'environnement immédiat est rarement adapté aux besoins de ces familles, en ce qui concerne p. ex. l'atteignabilité et la grandeur des espaces libres, ou le danger que représente la circulation pour les enfants.

En 1990, les ménages composés d'un seul parent représentaient 13.6% de tous les ménages avec enfants; leur proportion a augmenté en moyenne d'environ 16.6% entre 1980 et 1990. S'ils vivent plus rarement que les autres familles avec enfants dans un espace exigu, en revanche leurs logements manquent souvent de confort. La difficulté la plus fréquente des familles monoparentales devrait résider dans la situation de leur revenu ou dans la charge locative. En 1990, 19% de ces ménages consacraient plus de 25% de leur revenu au loyer net. Ce problème est souvent lié à d'autres carences dans l'approvisionnement; outre des formes de logement appropriées, la demande porterait essentiellement sur un en-

cadrement propre à compléter la famille. Ceci s'applique d'ailleurs à tous les ménages avec enfants, en particulier aux jeunes familles, quoique dans des proportions différentes²⁷). Le nombre de jeunes familles traversant des passages difficiles – même temporairement – est également supérieur à la moyenne. Durant une certaine période, ces familles supportent souvent une charge locative élevée ou doivent restreindre leur espace habitable. La conjugaison de charges financières et de pertes de salaire peut engendrer des problèmes dans une phase de transition.

Personnes âgées

A différents égards, les conditions de logement des personnes âgées méritent une attention particulière, d'autant que le nombre de ces dernières a augmenté. Actuellement, environ le quart de tous les logements est occupé par des personnes de 65 ans et plus. D'autre part, l'amélioration des conditions de santé ainsi que l'élargissement des possibilités de soins hors des milieux hospitaliers ou des homes permet aux personnes âgées de vivre plus longtemps dans leur logement. En outre, les maisons de retraite ont de plus en plus le caractère de homes médicalisés.

Les conditions de logement des personnes âgées dépendent dans une large mesure de leur situation financière, d'où des différences plus marquées que dans la population active. D'une part, le taux de propriétaires parmi les personnes de 65 ans et plus est supérieur à la moyenne (38.8%), ce qui signifie qu'elles vivent, plus fréquemment que les jeunes familles, dans leur propre logement ou leur propre maison. Ou encore: qu'elles disposent de surfaces habitables plus vastes que les autres ménages tout en ayant une densité d'occupa-

tion plus faible²⁸). D'autre part, le nombre de personnes âgées habitant dans des constructions anciennes et des logements dont l'équipement est rudimentaire (p. ex. avec un poêle individuel) est supérieur à la moyenne. En raison de leur longue durée d'habitation dans un logement, les personnes âgées vivent, plus souvent que les autres ménages, dans des unités comparativement bon marché. Toutefois, les personnes dont l'entretien est uniquement assuré par les prestations de retraite assument fréquemment une lourde charge locative, en particulier les retraitées vivant seules. En 1990, 48% des retraités (hommes et femmes) vivant seuls, ainsi que 24% des couples de retraités consacraient plus du quart de leur revenu au loyer net.

De nombreuses personnes âgées souhaitent vivre aussi longtemps que possible dans leur propre logement, demande qui est encouragée par une plus grande offre leur étant destinée. Nombre d'entre elles occupent cependant des logements dont la taille et l'équipement répondent peu à leurs besoins spécifiques. Outre les communes, les coopératives de construction et d'habitation ainsi que les investisseurs institutionnels participent toujours plus à la construction de logements pour les personnes âgées. Ces dernières ne voient pas l'intérêt de quitter un logement ancien et bon marché situé dans un environnement familier pour un petit logement moderne et cher qui, éventuellement, se trouve dans un autre quartier loin des personnes et des lieux qu'elles connaissent. Afin de répondre à cette demande, l'on s'efforce aujourd'hui d'offrir un large choix de logements dans les nouveaux ensembles, c'est-à-dire aussi une certaine part de logements adaptés aux personnes âgées. Des coopératives de construction et d'habitation intègrent des logements supplémentaires pour personnes âgées

à leurs ensembles plus anciens qui comptent une proportion élevée de personnes du 3^e âge. Il est d'autant plus important de leur offrir des logements adaptés en nombre suffisant et à des prix abordables que les personnes âgées, surtout les femmes d'un âge avancé, disposent pour la plupart de peu d'argent.

Etrangères et étrangers

Ils représentent environ un cinquième de la population. En ce qui concerne leur situation sur le marché du logement, des différences frappantes existent selon leur pays d'origine, leur statut social et la durée de leur séjour en Suisse. L'on trouve d'une part, le groupe des étrangers qui vivent depuis longtemps en Suisse ou qui y sont même nés. La plupart d'entre eux viennent de pays voisins: les différences au niveau de la culture, des besoins et de la situation du logement qui les séparent des Suisses se sont fortement aplanies. Il y a d'autre part les étrangers arrivés depuis peu en Suisse et dont la durée de séjour est limitée ou provisoire, ce qui est le cas des saisonniers et des requérants d'asile. Ces personnes viennent souvent de pays lointains qui présentent des différences culturelles prononcées par rapport à la population indigène; de plus, elles exercent fréquemment une activité professionnelle peu prestigieuse et à bas salaire. Dans la recherche d'un logement, ces étrangers sont souvent défavorisés car ils connaissent mal le marché local ou sont discriminés par les bailleurs en raison de leur différence. Il est fréquent qu'ils habitent dans des logements dont l'emplacement et le confort sont tels que des Suisses ne les accepteraient pas, – ou alors à un tout autre prix.

Les ménages d'étrangers se concentrent principalement dans les endroits suivants: dans

des logements anciens dont le confort ne répond plus aux normes moyennes actuelles et dont l'environnement présente des désagréments (par exemple: fortes nuisances provenant du trafic), dans des logements nouveaux situés en bordure des villes ou en milieu rural, ou dans des objets de rénovation ayant un mauvais rapport qualité/prix. Ainsi, les carences dans la qualité du logement sont souvent indiquées par des proportions d'étrangers supérieures à la moyenne. En outre, il convient de souligner deux autres caractéristiques des conditions de logement qui montrent des différences considérables entre les étrangers et les Suisses: le taux de propriété et la densité d'occupation. En 1990, la proportion de Suisses vivant dans leur propre logement ou maison était plus de trois fois supérieure (35.7%) à celle des ménages d'étrangers propriétaires (juste 10.9%). La densité d'occupation d'une personne par pièce est dépassée par 20.4% des ménages comptant un étranger et dans 4.3% des cas seulement chez des occupants indigènes. La densité d'occupation élevée des ménages d'étrangers est encore plus frappante lorsque l'on considère les familles avec enfants: parmi les grandes familles comptant quatre enfants et plus, 93.9% des étrangers dépassent la limite d'une personne par pièce et 43% le taux d'occupation de 1.5 qui indique un espace d'habitation particulièrement exigu. Parmi les familles suisses de taille similaire, le nombre d'un occupant par pièce est dépassé dans 53.9% des cas et celui de 1.5 par 7.6% d'entre elles.

3.2 Développement et perspectives du marché

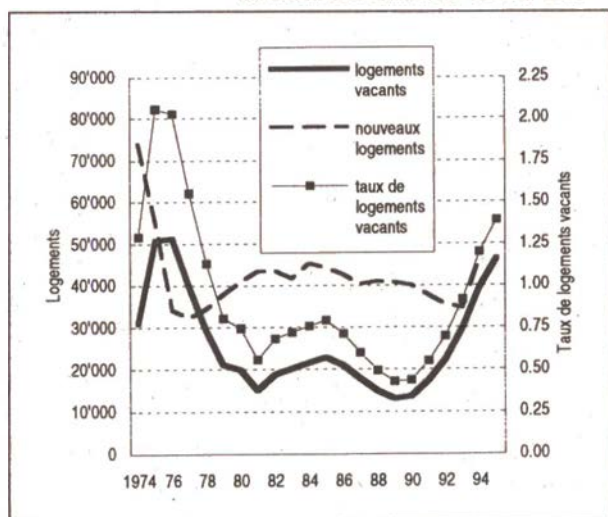
Après avoir connu une période d'euphorie, le commerce d'immeubles et les prix du terrain se sont effondrés en 1989/1990, touchant également le marché du logement. Actuellement, les espoirs viennent de la baisse des intérêts hypothécaires. Toutefois l'on n'entrevoit pas encore les conséquences de la crise sur le long terme. L'évolution future de la demande dépendra de la mesure dans laquelle on réussira à conserver et à construire davantage de logements à prix avantageux.

3.2.1 L'évolution antérieure

Le nombre de logements vacants permet de bien définir l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché du logement. Après avoir enregistré d'importantes fluctuations dans les années 70, la production de logements et le nombre de logements vacants ont suivi une évolution relativement constante – montrant peu de variations – durant la décennie 80. La production a atteint entre 40'000 et 45'000 nouvelles unités et le nombre de logements vacants concernait entre le tiers et la moitié des nouvelles productions (voir annexes 17 et 18). La part des logements vacants représentait entre 0.43% et 0.79% du parc de logements. Toutefois, le marché immobilier s'est emballé et plusieurs contre-mesures sont entrées en vigueur en 1989²⁹). Selon les estimations réalisées, les prix de l'immobilier ont augmenté, en moyenne nationale, de quelque 220% au cours des années 80; les prix ont donc plus que tri-

plé³⁰⁾. En revanche, le coût de la construction a suivi une évolution relativement modérée et presque parallèle à celle du renchérissement général. Le niveau élevé du confort dans les constructions nouvelles ou lors de rénovations devrait avoir eu des conséquences plus importantes que l'évolution du coût de construction. Le fait que les maisons familiales représentaient une part supérieure à la moyenne dans la production de logements durant les années 80 a également joué un rôle.

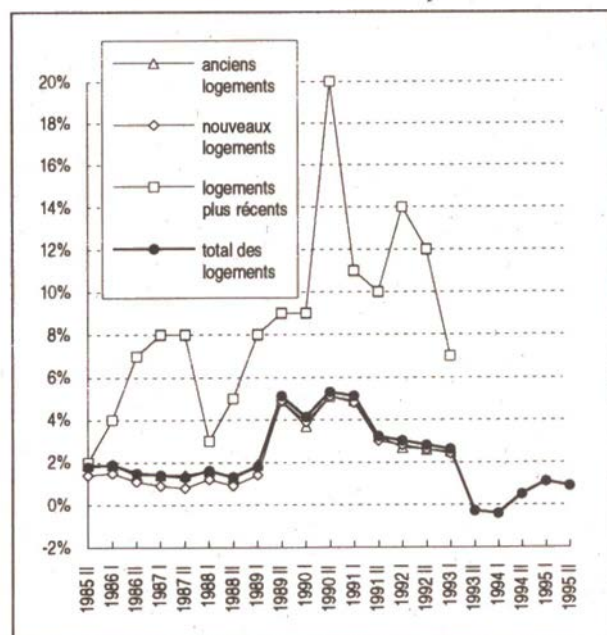
Comparaison entre les logements vacants et les nouvelles unités de 1974 à 1995³¹⁾



Si ces évolutions sont peu visibles sur le prix moyen des loyers, en revanche leurs effets se remarquent sur les loyers des anciens logements (datant d'avant 1947) et des nouvelles unités construites dans le premier semestre de chaque année considérée. Au cours de la période examinée (1974 - 1995), la plupart du temps le loyer des anciens logements a plus fortement augmenté que celui des «nouveaux». Cela devrait s'expliquer, d'une part par le nombre croissant des rénovations – souvent en relation avec un changement de

propriétaire, et d'autre part par la manière dont réagissent les bailleurs à la situation sur le marché du logement. Chaque fois, les logements construits au cours du premier semestre enregistrent les hausses de prix les plus extrêmes, ce qui exprime directement l'évolution des prix de l'immobilier. En outre, leur évolution différente a accentué la tendance du marché du logement à se scinder: les logements dont le propriétaire a changé depuis peu; ceux récemment construits ou rénovés enregistrent des prix qui se différencient de manière plus extrême des loyers ou des coûts du logement des autres unités³²⁾.

Variations semestrielles des loyers, 1985-1995³³⁾



A la fin des années 80, la situation sur le marché immobilier et du logement s'est modifiée sur divers points. La hausse abrupte des intérêts hypothécaires – d'environ 50% entre 1989 et 1991 –, comme facteur d'influence décisif est rendue responsable de cette situation. Depuis

le début des années 90, les évolutions caractéristiques sont les suivantes:

- La production de nouveaux logements a chuté de 40'000 unités par an en 1990 à 35'000 en 1993. La construction de maisons familiales enregistre le recul le plus important. En revanche, le nombre de logements gagnés par transformation a légèrement augmenté, mais pas suffisamment pourtant pour compenser la chute des nouvelles constructions.
- L'intérêt hypothécaire baisse de nouveau depuis 1992 et se rapproche du niveau qu'il atteignait en 1988. Jusqu'à présent, ces baisses ont été rarement répercutées sur les locataires. La chute des prix des logements transmis par annonces est plus nette et se remarque particulièrement dans les prix de vente des objets en propriété.
- La part des logements vacants louables ou vendables s'est considérablement accrue, passant de 0.44% à 1.39% entre 1990 et 1995. L'augmentation des vacances est en contradiction avec l'évolution de la population, étant donné que la croissance de la population résidente a été plus forte au début des années 90 qu'au cours de la décennie précédente. Ainsi, la tendance vers une réduction de la taille des ménages et une plus faible densité d'occupation des logements s'est ralentie. Les plus fortes proportions de logements vacants sont relevées dans des communes du sud et de l'ouest de la Suisse.
- L'évolution des revenus et de l'emploi exerce une influence importante sur la demande de logements. Les vacances sont dues, entre autres, à la stagnation des revenus dans les années passées et à l'augmentation du chômage. Entre 1990 et 1995, les loyers ont progressé d'environ 26% et l'indice du salaire nominal de quelque 18%,

alors que durant cette période, le taux de chômage (calculé d'après la population active occupée) a augmenté de 0.5% à 4.2%.

3.2.2 Evolutions actuelles et possibilités futures

La situation actuelle offre une image contrastée si l'on considère les divers facteurs d'influence sur le marché du logement. Alors qu'en moyenne 36'900 nouveaux logements ont été annuellement construits entre 1990 et 1993, la production annuelle a fortement augmenté (46'300 nouvelles unités) en 1994. Toutefois, la progression des investissements dans la construction de logements s'est accompagnée d'une augmentation du nombre des logements vacants.

Des estimations partent de l'hypothèse que, dans un scénario de croissance économique modérée jusqu'à la fin du siècle, quelque 30'000 à 35'000 résidences principales supplémentaires pourront être construites par année³⁴). On suppose que le chiffre de la population continuera certes d'augmenter, mais que la taille des ménages s'amenuisera encore en raison de la composition d'âges des ménages. Le nombre des personnes âgées s'étant élevé, l'espace habitable s'est concentré et reviendra sur le marché de manière toujours plus importante suite à la dissolution des ménages ou aux décès; cela signifie que la production de nouveaux logements dépendant de la démographie a déjà dépassé son point culminant.

Divers facteurs indiquent que la demande s'articulera en premier lieu autour des logements à prix abordable et à ceux ayant un bon rapport prix-prestation:

- L'évolution démographique: comme elle se présente depuis la fin des années 80, la

croissance de la population repose en grande partie sur l'immigration depuis l'étranger. L'on suppose que la croissance s'est plutôt effectuée au niveau des ménages peu fortunés.

- Déséquilibre important dans la répartition des surfaces d'habitation: En 1990, une personne disposait d'une surface d'habitation moyenne de 39 m² quoique le moment où il y a saturation n'est pas clairement établi. L'on remarque cependant un déséquilibre dans la répartition des surfaces d'habitation, raison pour laquelle d'importants potentiels d'accroissement devraient exister. La valeur moyenne élevée des surfaces d'habitation existantes ne doit pas masquer le fait que, par exemple, environ 20% des locataires en Suisse disposent de moins de 20 m² de surface habitable par personne et vivent relativement à l'étroit. Actuellement, quelque 185'000 ménages ou 675'000 habitants connaissent une telle situation. Nombre de ces ménages représentent des demandeurs potentiels de logements supplémentaires si ces derniers sont offerts au bon endroit et à un prix abordable.
- Taux «de base» des vacances: Les bailleurs ont tendance à considérer qu'un taux de vacances le plus bas possible est optimal, alors qu'un ou deux pour cent de logements inoccupés dans le parc total s'avère plus avantageux pour les demandeurs. Ainsi, ils disposent d'un plus grand choix dans les logements à louer ou à acheter et la décision de déménager est facilitée. Un certain taux «de base» des vacances est particulièrement important en ce qui concerne ses répercussions sur le rapport prix/prestation des logements. L'on ne peut parler que d'une manière limitée d'un marché qui fonctionne lorsque le nombre de logements vacants est aussi bas

qu'à la fin des années 80. Si ce nombre est plus élevé, les offrants doivent davantage tenir compte des besoins de la demande, en particulier quant au prix et à la qualité des logements. D'une part, la demande «cachée» qui provient de la fin des années 80 et, d'autre part, la grande élasticité des prix qui indique quelle est la demande de logements, veillent à ce que les vacances ne s'étendent pas de manière anarchique. Le danger de surcapacités massives se concentre au plan local et dans les régions économiquement faibles, notamment dans l'ouest et le sud de la Suisse.

Une plus grande pondération des besoins du côté de la demande, s'orientant sur des logements à prix avantageux ou d'un bon rapport prix/prestation, est favorisée par l'évolution actuelle des coûts:

- Coût de construction: l'effondrement de l'édifice économique au début des années 90 a entraîné le transfert d'importantes capacités sur la construction de logements. La forte concurrence régnant dans ce domaine produit des effets modérateurs sur l'évolution des prix de la construction.
- Prix du terrain: Après leur envolée dans la seconde moitié des années 80, les prix des terrains pour la construction de logements – l'une des plus importantes composantes dans ce domaine – montrent une nette tendance à la baisse. Ainsi, l'évolution des prix marquée par la spéculation foncière a fait place à un mouvement correcteur. En effet, les réserves de terrain à bâtir sont, en soi, en nombre suffisant en Suisse. S'ajoutent à ces dernières les divers potentiels de concentration et de changement d'affectation au sein des zones d'urbanisation déjà construites.

- **Frais de financement:** Après leur hausse abrupte et massive de 1989 à 1991 – cause décisive de l'effondrement du marché immobilier – les intérêts ont nettement baissé. Actuellement, les taux d'intérêt des nouvelles hypothèques de 1^{er} rang ont retrouvé un niveau d'environ 5%, ce qui pourrait, en particulier, relancer la demande de logements en propriété. L'on ne sait pas encore dans quelle mesure la nouvelle possibilité d'utiliser les fonds de la prévoyance professionnelle (caisse de pensions) se répercutera sur l'acquisition de logements en propriété³⁵).

Diverses évolutions se dessinant du côté des offrants et des demandeurs indiquent une détente sur le marché du logement. Toutefois, la manière dont évolueront le nombre des emplois et les salaires, comme facteurs décisifs déterminant la demande, n'est pas encore connue. L'importance ne reviendra plus uniquement au rapport entre l'évolution des salaires et le coût du logement, mais également à la répartition des revenus et de la fortune. L'on suppose, certes, que les revenus vont de nouveau augmenter, ce qui ne devrait cependant pas bénéficier à tous les groupes de la population dans une égale mesure. Le problème de la «nouvelle pauvreté» va subsister. En outre, le déséquilibre de plus en plus grand entre la répartition des revenus et celle de la fortune continuera de produire des effets négatifs sur l'accession à la propriété.

3.3 Nouvelles formes d'habitat

Le comportement et les besoins à l'égard du logement se sont modifiés dans les dernières années. La forme du ménage classique, représentée par les petites familles, a été complétée par d'autres formes de la vie communautaire et surtout par le célibat. L'habitat connaît de nouveaux défis issus d'une plus grande mobilité et des modifications intervenues dans les exigences en matière de logement, la taille des familles et les conditions-cadre de l'économie. La demande porte sur les adaptations rapides, la flexibilité ou la neutralité d'utilisation. Parallèlement, une plus forte pression se fait sentir en faveur d'un habitat plus groupé et pour que l'usage du sol se fasse de manière mesurée, ceci pour des raisons économiques et des considérations relevant de l'aménagement du territoire et de l'écologie.

Cela peut se réaliser de plusieurs manières, par exemple par la construction groupée, la rénovation, la restructuration et la réaffectation de bâtiments vacants ou d'une surface bâtie peu utilisée, ainsi que par la revalorisation de l'espace public grâce à des mesures de modération de la circulation, de plantation de verdure, etc.

3.3.1 La construction groupée

La progression de l'urbanisation sauvage à la périphérie des villes, ainsi que l'oppression croissante causée par des problèmes d'environnement,

ronnement ont fait prendre conscience du fait que l'on pourrait faire un usage plus modéré du sol et des autres ressources pour la construction et l'habitat. D'une part, les objectifs des concepteurs ont évolué de la maison familiale à l'habitat groupé. D'autre part, la raréfaction des terrains à bâtir, conjuguée aux hausses des prix fonciers, ont amené le marché à encourager la tendance vers l'habitat groupé.

Comme son nom l'indique, la construction individuelle groupée consiste en premier lieu en une concentration; elle offre des possibilités d'utilisation bien supérieures à celles de la maison familiale habituelle. Elle se distingue du quartier de maisons familiales par le choix personnel de l'aménagement et par une plus grande exclusivité des diverses unités d'habitation. Les frontières entre les maisons à une ou plusieurs familles ne sont plus imperméables.

Afin de réaliser des cités groupées et mixtes, il est souvent nécessaire de modifier les plans de zone et les règlements de construction ou de trouver des solutions spéciales. En général, on réglemente les projets de constructions nouvelles avec des plans de quartier dans lesquels des exigences qualitatives peuvent également être ancrées. En outre, les concours d'architecture peuvent contribuer à une qualité d'urbanisme élevée des nouvelles cités.

La personnalité des habitants peut s'exprimer de diverses manières, qui vont de l'entrée (même pour les logements à l'étage) à l'aménagement collectif de l'environnement et aux prestations personnelles par de vastes espaces extérieurs adjacents aux logements.

Par rapport aux maisons individuelles traditionnelles, l'habitat groupé augmente la densité de

la population. Le raccordement aux transports publics devient plus rentable et, souvent, il constitue même une condition à la réalisation d'une cité. Le trafic des voitures pourra également exiger moins de place.

La plupart des cités groupées disposent d'espaces extérieurs de dimensions réduites et aménagés différemment. La densité du vécu et le caractère de lieux de rencontre ont priorité sur les espaces verts d'entretien facile qui séparent les habitations. Une importance est également accordée aux passages entre les espaces extérieurs publics, semi-publics et privés ainsi qu'à l'aménagement souvent naturel des espaces verts. Il est fréquent que soit liée à la construction de cités groupées la réalisation d'objectifs sociaux, tels que la convivialité, la flexibilité, la participation des utilisateurs aux décisions, l'autogestion et le brassage social.

L'habitat convivial

Les nouveaux concepts architecturaux doivent permettre la formation d'un cadre pour de nouvelles formes d'habitat et de vie. Les nouvelles conceptions dans les cités groupées supposent une certaine existence communautaire par la construction de pièces et d'installations communes et d'espaces extérieurs aménagés de façon à encourager les rencontres.

Flexibilité et neutralité d'utilisation

De même que les cités, comme ensemble, ne sont plus conçues schématiquement et uniformément, les logements se différencient également beaucoup quant à leur composition. La chambre d'enfant miniature et la cuisine-laboratoire ont fait leur temps. Aujourd'hui, la demande porte sur les cuisines habitables qui offrent

une place suffisante à la famille, aux amis et aux connaissances, ainsi que sur des pièces d'affectation neutre qui peuvent être utilisées par divers types de ménages. Les pièces séparées et attribuées à aucun logement en particulier permettent d'agrandir ou de réduire l'unité d'habitation lorsque la taille du ménage – et par conséquent la surface nécessaire – se modifie. Ces pièces peuvent également être utilisées comme des extensions du logement, comme petits logements pour des jeunes ou des personnes âgées ou encore comme chambres d'amis de la communauté d'habitation.

Droit de codécision des locataires

Le droit de codécision dans la phase de construction doit non seulement permettre à chacun d'être satisfait de son propre logement, mais également de développer et de mettre en pratique des facultés de voisinage et de vie commune. Parallèlement, concepteurs et investisseurs peuvent répondre suffisamment tôt aux besoins des futurs habitants. Lorsque les futurs voisins ont fait connaissance au moment du projet, il est possible à chacun de se déterminer par rapport aux autres et de prévenir, dès le début, un certain nombre de conflits.

La mise à l'essai et l'élargissement de divers modèles de participation et d'autogestion doit contribuer – également après la phase de projet et de construction – à renforcer l'identification des habitants avec leur cité et à ce qu'ils prennent soin des installations communautaires.

Construire écologique

Dans la construction de logements également, la multiplication des problèmes d'environnement a donné lieu à des adaptations dans le

sens d'une manière de construire qui s'oriente davantage sur l'écologie. Alors qu'au début les innovations se concentraient notamment sur l'approvisionnement énergétique, l'intérêt s'est progressivement étendu au choix des matériaux utilisés et à d'autres domaines du génie technique:

- **Alimentation en énergie:** Alors qu'une isolation thermique la plus optimale possible est devenue une évidence prescrite par la loi, la production d'énergies alternatives et de chaleur revêt toujours un caractère de pionnier. Il est vrai qu'entre-temps, la production d'eau chaude avec l'énergie solaire a mûri au plan technique, mais elle reste trop coûteuse, faute d'avoir lieu en série. La production décentralisée du courant électrique n'est toujours pas rentable. Dans les maisons à énergie zéro ou basse, des essais sont effectués pour combiner entre eux divers concepts dans le domaine de la consommation d'énergie active ou passive.
- **Choix des matériaux:** Alarmés par les effets à long terme de divers «poisons du logement», les consommateurs et les producteurs accordent de plus en plus d'attention à la compatibilité des matériaux utilisés dans la construction de logements. Ce point a un caractère prioritaire, notamment dans l'aménagement intérieur. La durabilité et la réutilisation des matériaux employés ainsi que le ménagement des ressources nécessaires à la fabrication gagnent toujours plus d'importance liée à l'augmentation des taxes sur l'élimination des déchets.
- **Génie technique:** Des évolutions sont en cours, en premier lieu dans le domaine de l'approvisionnement en eau et de l'évacuation des eaux usées. Leur objectif est de minimiser la consommation, d'utiliser les eaux de pluie en faisant un usage modéré

de l'eau potable et d'améliorer l'infiltration de l'eau.

- Espace extérieur: Aujourd'hui, l'aménagement de l'espace extérieur le plus proche possible de la nature et la plantation de verdure sur les toits plats font partie du répertoire standard de la construction écologique.

3.3.2 Rénovation, densification, réaffectation

La modification des exigences des utilisateurs et les nouvelles priorités dans la planification se font également sentir dans les cités existantes. La démolition de bâtiments anciens, remplacés par de nouvelles constructions, est de moins en moins fréquente: on lui préfère la rénovation adaptée aux exigences actuelles. Une tendance à la densification du parc existant est constatée. La réaffectation de fabriques et d'ateliers, restés inoccupés suite aux mesures économiques de restructuration et de rationalisation, se rencontre de plus en plus souvent.

Il devient toujours plus attrayant de vivre en ville dans des bâtiments anciens qui ont leurs particularités spécifiques quant au style et à l'aménagement. En outre, un nombre croissant de demandeurs sont tributaires de logements anciens à prix abordable. Sur ce point, les préférences se détournent toujours plus d'un standard élevé de la surface et de l'aménagement des logements pour se concentrer sur leur prix. L'augmentation des activités de rénovation tient compte de ces évolutions.

Les grands ensembles, datant des années 50 et 60, doivent être réhabilités. Toutefois, leur problématique se présente différemment. L'objectif poursuivi dans l'exécution de leur rénova-

tion est d'améliorer la mixité du logement et de revaloriser les zones d'équipement et les espaces extérieurs.

Un plus grand nombre de parcelles construites font l'objet d'une utilisation plus dense, qui se produit souvent en relation avec un assainissement de l'immeuble. L'agrandissement et l'aménagement des combles, particulièrement dans les zones centrales, sont très recherchés et simples à réaliser. De nouvelles unités d'habitation peuvent être créées ou répondre aux vœux d'agrandissement des utilisateurs en procédant à des exhaussements, des constructions adjacentes ou complémentaires. Les conflits avec les utilisations existantes se produisent lorsque la densification provoque l'élimination d'espaces verts ou libres ou conditionne la démolition de logements. Les interventions qui modifient le caractère jusqu'alors harmonieux de quartiers existants posent également des problèmes du point de vue de l'urbanisme.

Toutefois, la densification n'est pas le seul moyen de gagner de nouvelles surfaces habitables. La réaffectation d'anciennes fabriques et d'ateliers inoccupés joue également un rôle. Les fabriques désaffectées, situées dans des zones d'habitation ou d'habitation mixte, conviennent particulièrement bien à une transformation en logements conventionnels ou en appartements «Lofts».

En outre, elles forment un terrain expérimental bien approprié pour tester de nouvelles formes d'habitat et de vie. L'on apprécie également dans ces bâtiments les possibilités qu'ils offrent de combiner logement et travail, en y installant, par exemple, des ateliers ou des bureaux. Dans les régions rurales, les bâtiments d'économie agricole, qui ne sont plus utilisés,

sont souvent transformés en maisons d'habitation.

3.3.3 Assainissement des cités par l'amélioration de l'environnement immédiat

Toujours plus importantes, les charges sur l'environnement ont également des effets néfastes sur la qualité de l'habitat. En Suisse par exemple, plus de la moitié des logements subissent des nuisances acoustiques supérieures à la valeur limite recommandée; environ 10% du parc de logements est soumis à ces nuisances qui font partie des facteurs de menace pour la santé. Etant donné que l'on relève souvent ces effets négatifs pour l'environnement dans les quartiers où les constructions sont à réhabiliter et à bas loyers, les interventions destinées à améliorer l'environnement immédiat se transforment en mesures orientées sur l'assainissement d'envergure et à long terme de cités ou de quartiers.

Le point de départ le plus important pour l'amélioration de l'environnement immédiat est formé par les mesures de réduction du trafic. En tant que source de pollution et de danger, le trafic individuel, en premier lieu, contribue à altérer l'environnement immédiat et à inciter les gens à se retirer dans leur logement. La tendance actuelle abandonne les interventions coûteuses et ponctuelles comme celles visant à «meubler» des sections de rues en voies résidentielles. On leur préfère maintenant des mesures s'appliquant sur de grandes surfaces, telles que la construction de seuils réhaussant la chaussée et les places de stationnement en quinconce, combinées avec la vitesse 30 pour toute une partie des quartiers.

Le détournement et l'endiguement du trafic pendulaire motorisé s'engagent dans une direction similaire. La palette des mesures appliquées comprend les offres de Park & Ride, les cartes de stationnement pour les riverains ou la suppression des places de parking gratuites des sociétés. La réduction des constructions destinées au trafic public est intervenue en raison de la précarité des moyens financiers – quoiqu'elle se soit stabilisée; elle doit cependant inciter davantage de pendulaires à abandonner la voiture pour le train, le tram ou le bus.

L'amélioration de l'environnement immédiat ne s'impose pas uniquement pour des raisons écologiques. L'espace public doit retrouver un caractère de lieu de rencontre et de communication grâce au réaménagement des rues, des cours, des parcs et des places. Autrefois, les mesures prises dans ce sens se concentraient essentiellement sur le centre des villes (aménagement de zones piétonnes). A l'avenir, il faudra accorder une plus grande attention à la revalorisation de lieux moins centraux et des espaces verts.

3.4 Financement de la construction de logements

L'acquisition ou la construction de logements requiert des fonds importants. La plupart des acheteurs ou des maîtres d'ouvrage sont tributaires de capitaux étrangers. Les banques dominent parmi les prêteurs. Les fluctuations importantes que subit l'intérêt hypothécaire depuis 1989 n'ont pas seulement marqué l'évolution du marché du logement; elles ont également montré la nécessité de prendre des mesures supplémentaires et de créer de nouveaux instruments dans le domaine du financement.

3.4.1 Le financement par les hypothèques

La plupart des acheteurs ou des maîtres d'ouvrage – en premier lieu les particuliers – qui acquièrent un logement en propriété ne sauraient puiser les fonds nécessaires de leur revenu ou de leur fortune. C'est pourquoi ils doivent faire appel à des capitaux empruntés. En revanche, les investisseurs institutionnels (caisses de pensions, fonds immobiliers, fondations de placements) et les investisseurs acquérant de l'immobilier pour placer des capitaux, ne dépendent pas de fonds étrangers.

En Suisse, la majeure partie des investissements dans la construction de logements est financée par des fonds privés. Les prêteurs privés, essentiellement, fournissent aussi le capital nécessaire à la construction de logements encouragée par les pouvoirs publics. Les crédits sont octroyés presque exclusi-

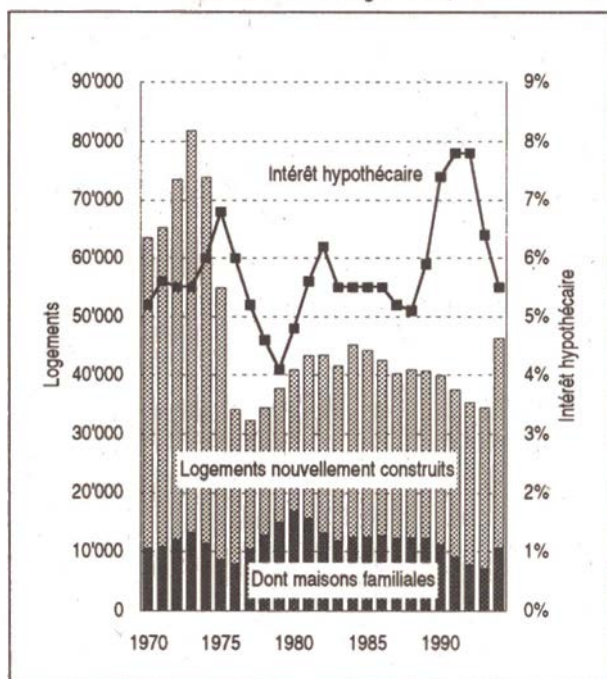
vement sous la forme d'hypothèques. Fin 1994, l'endettement hypothécaire était de l'ordre de 490 milliards de francs (y compris les avances fixes et les prêts contre une couverture hypothécaire), ce qui représente presque 70'000 francs par habitant. Les banques ont accordé la majeure partie des prêts hypothécaires qui s'élèvent à 425.8 milliards de francs au total. L'on évalue à 60 milliards de francs la part des assurances et des caisses de pensions. Les hypothèques accordées par la Confédération et des entreprises publiques représentaient 2 milliards de francs. Par rapport à l'étranger, cet endettement particulièrement élevé s'explique, entre autres, par des intérêts hypothécaires relativement bas, la stabilité politique, la stabilité de la valeur de la substance bâtie, la déduction fiscale des intérêts de dettes, l'obligation d'amortir, qui est limitée, ainsi que par un flux considérable de capitaux.

L'octroi d'hypothèques constitue un secteur important dans les affaires bancaires. Fin 1994, les hypothèques représentaient 35% de la somme du bilan total de toutes les banques. Aujourd'hui, les banques cantonales et les grandes banques dominent ce domaine des affaires puisqu'elles fournissent environ les trois quarts des prêts hypothécaires octroyés par ces institutions.

Les banques financent les prêts hypothécaires par des fonds d'épargne, des obligations et par d'autres fonds. En 1994, les fonds d'épargne et les dépôts représentaient 58.4% des hypothèques en suspens; cette proportion avait même dépassé 90% dans la première moitié des années 80. Outre la croissance au-dessus de la moyenne du volume hypothécaire, la structure du refinancement s'est modifiée en raison, entre autres, d'un comportement différent à l'épargne et du transfert de

l'épargne volontaire à la prévoyance obligatoire³⁶).

Evolution de l'intérêt hypothécaire (pour les nouvelles hypothèques de 1^{er} rang des banques cantonales) et la construction de logements, de 1970 à 1994



3.4.2 Conditions du crédit

En principe, le montant du crédit hypothécaire dépend de la situation sur le marché hypothécaire, de la capacité de paiement de l'emprunteur et de l'objet à financer. En général, les banques accordent des prêts hypothécaires qui représentent 80% du coût d'investissement, ce qui nécessite 20% de fonds propres pour la construction ou l'acquisition d'un logement. La proportion de capital propre peut être ramenée à 10%, ou 5% pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, par un cautionnement fédéral, p. ex., lorsque des garanties supplémentaires sont nécessaires.

Dans le financement d'un objet, l'on distingue la plupart du temps entre les hypothèques de premier et de second rang. Traditionnellement, l'hypothèque de 1^{er} rang concerne les deux tiers environ de la valeur vénale. La deuxième hypothèque correspond au reste du capital emprunté et son taux d'intérêt est généralement de 0.25% à 0.5% plus élevé que celui de la 1^{ère} hypothèque. Alors qu'en Suisse alémanique il est habituel de n'amortir que la 2^e hypothèque, en Suisse romande, il est fréquent de devoir rembourser le crédit total au cours d'une certaine période.

3.4.3 Les carences du système de financement

Le niveau de l'intérêt hypothécaire est l'un des principaux facteurs qui influencent le marché de la construction et de l'immobilier. La flambée des intérêts, entre 1989 et 1992, et ses répercussions sur l'activité de la construction ont fait apparaître diverses insuffisances du système de financement «traditionnel»:

- Les hypothèques à taux variable entraînent des fluctuations des frais du capital que l'emprunteur ne peut pas calculer. Le droit de bail permet de répercuter les modifications de l'intérêt sur les loyers: ce mode de financement fait l'objet de critiques, en particulier lorsque les taux sont en progression. La hausse mentionnée a provoqué une augmentation massive des loyers et des charges du propriétaire et donné lieu à la recherche intensive de solutions de remplacement.
- Récemment, le refinancement des hypothèques est devenu instable car les banques peuvent de moins en moins recourir aux fonds de l'épargne. L'internationalisation du marché des capitaux place l'argent nécessaire au refinancement des hypothèques

sous une dépendance toujours plus forte de la situation mondiale du marché.

- En raison du prix élevé de l'immobilier, les particuliers désirant acquérir un logement en propriété, ainsi que les maîtres d'ouvrage d'utilité publique éprouvent souvent des difficultés à trouver le capital propre nécessaire. En outre, la forme de financement qui domine le marché libre mène à des charges ou des loyers initiaux que, souvent, les groupes de jeunes demandeurs ne peuvent pas assumer.

Dans les dernières années, ces problèmes ont donné lieu à diverses propositions et améliorations. Les mesures suivantes concernent la stabilisation des intérêts hypothécaires:

- L'autorisation de fonds de placement hypothécaire doit permettre de créer des établissements pouvant octroyer des hypothèques avec une charge d'intérêts stable sur une longue période. Les lois sur les fonds de placement et l'émission de lettres de gage ont été révisées à cet effet.
- La création de la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique (EGW) suit une direction analogue. L'EGW lance des emprunts d'une durée de huit à dix ans sur le marché des capitaux et redistribue diverses quote-parts aux maîtres d'ouvrage qui lui sont affiliés. Le taux d'intérêt ne change pas pendant toute la durée de l'emprunt. Pour l'investisseur de capital, il s'agit d'une souscription à une obligation normale.
- La lettre de gage existe depuis plus de 50 ans en Suisse. Des efforts sont entrepris pour encourager sa diffusion. L'objectif de la lettre de gage est de procurer à un propriétaire foncier un prêt garanti par gage immobilier au taux d'intérêt le plus bas et le plus stable possible.

- Le marché propose divers modèles hypothécaires qui visent à la constance de la charge d'intérêt. Pour les hypothèques à taux fixe, le taux d'intérêt p. ex. reste le même durant une période de 2 à 5 ans en général. L'avantage de cette hypothèque est que l'emprunteur connaît exactement sa charge financière pendant cette période. Il court cependant le risque de devoir transformer le prêt, arrivé à échéance, à des conditions défavorables étant donné que seul le taux d'intérêt du moment est déterminant.
- La demande de soumettre les intérêts hypothécaires à la surveillance des prix a été rejetée.

Le chapitre 3.5.2 traite d'autres mesures, notamment celles destinées à abaisser la charge de l'intérêt hypothécaire et du coût du logement.

3.5 La politique du logement

Comme dans d'autres pays, la production et la demande de logements en Suisse sont soumises à des fluctuations. Cela peut mener à l'apparition périodique de phénomènes de pénurie dans certains segments du marché et des régions ainsi qu'à une charge trop élevée du coût du logement. Les pouvoirs publics prennent des mesures destinées à atténuer les passages difficiles et à remédier à d'autres insuffisances.

Les articles constitutionnels 34^{sexies} et 34^{septies}, relatifs à l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements ainsi qu'à la protection des locataires, donnent à la Confédération les moyens d'agir sur le marché du logement.

3.5.1 Principes

Les dernières mesures sur la surveillance des loyers ont été supprimées fin 1969 et il était prévu de renoncer, à la fin des années 70 à d'autres aides fédérales dans le cadre de la législation alors en vigueur sur l'encouragement à la construction de logements. En raison de la tension qui régnait sur le marché du logement, ces mesures se sont heurtées à une vive opposition qui s'est exprimée dans de nombreux plébiscites populaires et des initiatives cantonales. En réponse à ces attentes, un deuxième nouvel article constitutionnel a été adopté en mars 1972. En exécution de ces mandats constitutionnels ont été promulgués: en 1972, l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les

abus dans le secteur locatif (AMSL)³⁷ et la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), entrée en vigueur début 1975. Le principe était qu'il incombe à l'économie privée, en premier lieu, de couvrir les besoins en logements. Le financement s'effectue autant que possible par la voie du marché hypothécaire. Le marché doit fonctionner librement, l'Etat n'intervenant que dans des situations de déficit, de conflit ou d'abus.

L'influence exercée sur l'offre se concentre sur l'encouragement de maîtres d'ouvrage privés, raison pour laquelle la construction de logements publique joue un rôle relativement mineur. En 1990, les objets en propriété de la Confédération, des cantons et des communes ne représentaient que 2.7% du parc de logements (1980: 3.5%). De 1990 à 1993, les pouvoirs publics sont à l'origine de 4.6% des logements construits dans les communes comptant plus de 2000 habitants. L'encouragement concerne en premier lieu les secteurs de la couverture des besoins auxquels le marché ne répond pas de manière suffisante. L'encouragement à la propriété doit permettre à un plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement. A cet égard, il convient de mentionner le manque de logements répondant aux besoins ainsi qu'aux moyens modestes des familles nombreuses, des personnes âgées et des handicapés, – et enfin le soutien à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Cet encouragement permet également de soutenir des tâches sur le plan de la politique régionale et sociale et d'atteindre des objectifs relevant de l'aménagement du territoire et de l'environnement. L'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements est un important moyen d'action au niveau de la politique conjoncturelle, qu'il a

permis d'infléchir lors de la crise qui a débuté avec la décennie 90.

3.5.2 Encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements

En Suisse, les trois niveaux administratifs – Confédération, cantons et communes – sont chargés de son exécution. Les mesures d'encouragement de la Confédération sont toutefois les plus importantes: c'est sur elles que s'orientent les cantons et les communes dans la plupart des cas. Cependant, suivant en cela la structure fédéraliste, une multitude de mesures d'encouragement existent au plan local.

Au niveau fédéral, la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) constitue la base législative déterminante. Elle prévoit l'équipement de terrains pour la construction de logements ainsi que l'encouragement de la construction de logements. Son objectif premier est d'abaisser les loyers et de faciliter l'acquisition de logements ou de maisons en propriété.

Les divers éléments de l'encouragement

Les objectifs de la LCAP sont réalisés dans l'ordre chronologique, du déroulement de la construction et dans la phase d'utilisation, grâce aux instruments suivants:

- Acquisition de réserves de terrain: la Confédération peut cautionner des prêts en faveur des communes et d'autres collectivités de droit public, ainsi qu'aux organisations et aux maîtres d'ouvrage de la construction de logements d'utilité publique pour leur permettre d'acquérir des réserves de terrain.

En général, les cautionnements s'étendent à 95% du coût d'acquisition du terrain.

- Encouragement des maîtres d'ouvrage et des organisations de la construction de logements d'utilité publique: la Confédération met des prêts à la disposition des organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique, leur permettant de constituer un «fonds de roulement». Grâce à ce fonds, elles sont placées en situation de faciliter, par des taux d'intérêts avantageux, le financement de projets de construction et de rénovation ou l'acquisition de terrains ou d'immeubles existants aux coopératives qui leur sont affiliées. Des participations au capital existent également, outre ces prêts.
- Prêts liés à l'objet: afin d'encourager des coopératives d'habitation, des projets pilotes, de nouveaux modèles de coopératives ou des projets similaires, la Confédération peut accorder des prêts directement aux organisations en question. Ces prêts garantissent, à des conditions favorables, le financement du solde pour l'acquisition, la transformation ou la construction d'objets spécifiques.
- Consultation: l'Office fédéral du logement maintient un service de consultation, en collaboration avec les organisations faîtières et spécialisées de la construction de logements d'utilité publique. Ce service apporte son soutien aux maîtres d'ouvrage de la construction de logements d'utilité publique dans l'accomplissement de leur tâche; il encourage l'échange d'expériences et la coordination réciproque dans le domaine des constructions de logements d'utilité publique.
- Cautionnement fédéral destiné à faciliter le financement étranger: la Confédération cautionne des prêts hypothécaires jusqu'à

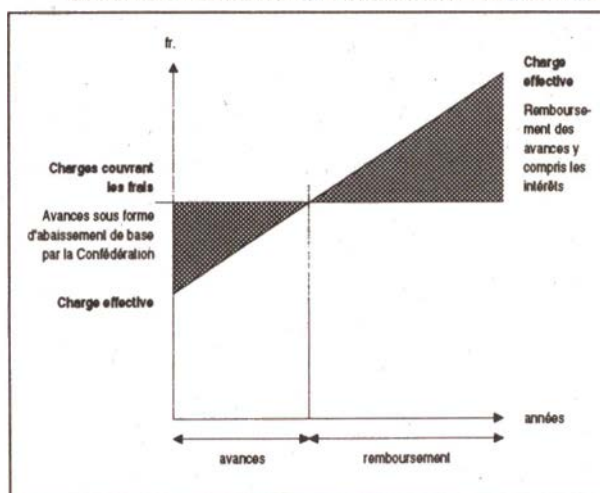
90% du coût de revient (coûts du terrain et de la construction) ou du coût d'acquisition (prix d'achat) aux maîtres d'ouvrage de logements locatifs ainsi qu'aux maîtres d'ouvrage ou aux acquéreurs de maisons en propriété. Le cautionnement peut atteindre 95% des coûts pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Grâce au cautionnement fédéral, les frais du capital sont également meilleur marché. Dans le cadre du modèle LCAP, les banques accordent, depuis mi-1994, l'hypothèque en rang postérieur au taux d'intérêt de la première hypothèque. Il est également possible de bénéficier de cautionnements pour la rénovation de logements. Lorsqu'il s'agit de rénovations et d'habitations individuelles en propriété, l'aide peut être accordée comme aide unique: lorsqu'il s'agit de logements locatifs, elle n'est accordée que conjointement à des mesures de soutien visant à abaisser les loyers.

- **Abaissement de base (AB)** – Prestations destinées à abaisser les loyers et les charges: dans le cadre de l'AB, la charge initiale importante du logement est ramenée, par des avances remboursables, sous un niveau qui se situe aujourd'hui à 5.3% du coût de revient. La charge augmente ensuite tous les deux ans d'un certain pourcentage (actuellement, de 6%). Le remboursement des avances intervient dès que les charges abaissées du logement dépassent les frais effectifs. Le remboursement total s'effectue en général dans les 25 à 30 ans qui suivent le versement des premières avances. L'AB peut être demandé par toute personne et par tout ménage. Les avances ne sont pas de véritables subventions: étant donné qu'elles sont porteuses d'intérêts et doivent être remboursées

intégralement, elles ne sont liées à aucune limite de revenu ou de fortune.

- **Abaissement supplémentaire (AS)** – Prestations destinées à abaisser les loyers et les charges: pour abaisser davantage encore les loyers, la Confédération peut accorder des AS aux personnes et aux ménages, pour autant que leur revenu et leur fortune ne dépassent pas la limite fixée. Il s'agit de subventions annuelles non remboursables, correspondant à un certain pourcentage du prix de revient. Les AS sont divisés en deux niveaux: l'AS I est versé aux ayants droit pendant 11 ans. L'AS II est deux fois plus important; il est accordé pendant une durée de 25 ans aux personnes âgées, aux invalides ainsi qu'aux personnes suivant une formation. Le coût du logement abaissé à la base peut encore être abaissé de 0.6% supplémentaire du coût de revient avec l'AS I et de 1.2% supplémentaire avec l'AS II. Les AS I et II peuvent être majorés, à condition que le canton ou la commune accorde un montant équivalent aux prestations de l'AS I.

Le modèle de l'abaissement de base de la Confédération



Le système d'abaissement des loyers et des charges, constitué par les abaissements de base et supplémentaire, forme le noyau de l'aide fédérale.

Autres mesures d'encouragement

Outre l'aide fédérale accordée dans le cadre de la LCAP et les mesures destinées à réduire les fluctuations de l'intérêt – mentionnées dans le chapitre 3.4.3 – la politique du logement dispose d'autres instruments:

- De nombreux cantons participent aux efforts d'encouragement de la Confédération par une législation complémentaire. Leurs aides de financement reprennent en général le système des abaissements de base et supplémentaire de la LCAP. Elles peuvent être de nature fort différente, allant de la reprise de l'abaissement de base à fonds perdu, en passant par la majoration de l'abaissement supplémentaire et s'étendre au versement de prestations indépendantes de la LCAP et de ses conditions. Dans plusieurs cantons, l'octroi de l'aide dépend de la participation des communes où se trouvent les objets à encourager. Diverses grandes villes comme Zurich et Berne disposent également de leurs propres mesures d'encouragement.
- L'Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW), la Coopérative romande de cautionnement immobilier (CRCI) et la Cooperative di sidiuSSIONI immobiliare (COTIFI) reprennent le modèle d'abaissement de base de la Confédération sur une base privée en collaboration avec les banques. Elles ont été fondées en 1992. La Confédération les a dotées d'un capital de départ et garantit une couverture supplémentaire par des arrière-cautions. Ces coopératives de cautionnement tolèrent également des rendements initiaux supérieurs – dans une certaine mesure – aux limites de la LCAP, ce qui permet une meilleure prise en compte des différences de coût régionales.
- Etant donné que la construction est la première industrie concernée – et souvent aussi la plus touchée – par les fléchissements économiques, la Confédération a mis à disposition, dans le cadre de programmes d'impulsion spéciaux, des fonds destinés à soutenir cette industrie durant les phases de récession qui, indirectement, bénéficient également à la construction de logements. Ces aides visant à stimuler la construction ont été octroyées pour la dernière fois en 1993/94³⁸).
- En vigueur depuis 1995, la loi fédérale sur l'encouragement de la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle constitue une autre mesure pour la constitution de propriétés de logements. Un certain montant du capital épargné dans le cadre de la prévoyance professionnelle obligatoire peut être prélevé comme fonds propres ou pour cautionner des prêts hypothécaires dans l'accession à la propriété d'un logement.
- L'aide à l'objet prévaut sur l'aide à la personne dans l'encouragement effectué dans le cadre de la LCAP. Cela signifie que le soutien s'oriente en premier lieu sur les immeubles ou les logements et seulement en second lieu sur leurs habitants. Actuellement, les aides au loyer originales et non liées au logement n'existent que de manière isolée, par exemple dans le canton de Bâle-Ville et dans des communes de l'ouest et du sud de la Suisse.
- Par rapport à d'autres pays l'attrait d'avantages fiscaux joue, en Suisse, un rôle mi-

neur dans l'encouragement de la construction ou de la propriété de logements³⁹).

Exigences relatives à l'obtention des aides de financement de la Confédération

Les aides de financement citées dans le cadre de la LCAP sont liées à l'objet. C'est pourquoi la décision de l'octroi de fonds publics s'oriente sur les constructions concernées par l'aide. Le principe posé est de n'encourager ni les constructions coûteuses, luxueuses ou démesurées, ni celles ne répondant pas à un certain standard minimum. Ainsi, sont encouragées les maisons et les logements à prix avantageux qui remplissent certaines exigences techniques et n'excèdent pas les limites de coût fixées. Remplir les conditions LCAP signifie également refléter une certaine qualité.

Les exigences que la Confédération pose aux objets sont déterminées dans l'«Annexe technique». Des lignes directrices différentes s'appliquent selon qu'il s'agit de logements ou de maisons en propriété ou encore de logements locatifs. Les exigences concernent les domaines suivants:

- Les limites du coût de construction se rapportent aux dimensions du logement et des pièces ainsi qu'à un programme minimum. Ces limites de coût ne constituent aucune valeur absolue puisqu'elles peuvent varier selon le logement et la qualité de l'emplacement.
- Le Système d'évaluation de logements (SEL) sert, entre autres, à établir la valeur de l'utilisation et de l'emplacement dans le cas d'objets locatifs. Ainsi, l'encouragement à la construction de logements peut être lié à d'importantes exigences qualitatives.

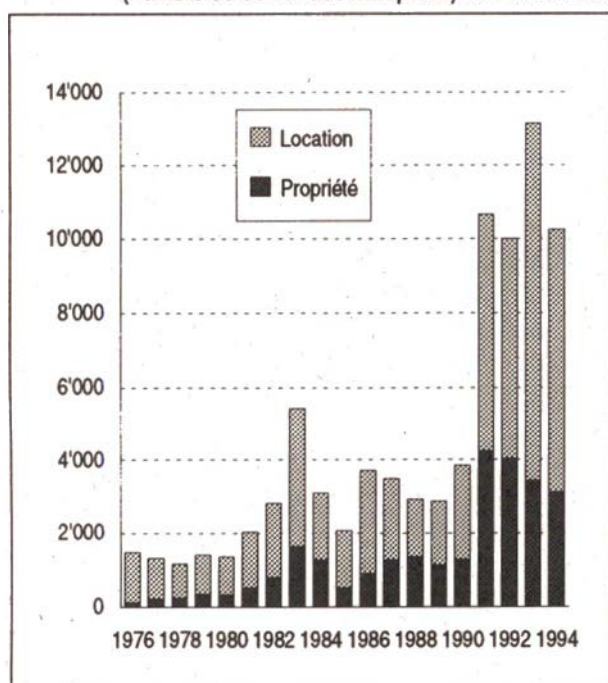
- Les exigences des normes SIA et les prescriptions légales en matière d'isolation phonique sont à respecter.
- L'isolation thermique et les installations du bâtiment doivent correspondre à l'état de la technique (selon la directive «Utilisation rationnelle de l'énergie dans la construction de bâtiments d'habitation» de décembre 1993, émanant de l'Office fédéral de l'énergie).
- La construction adaptée aux personnes handicapées: les immeubles et les installations doivent être accessibles et utilisables sans difficulté, notamment pour les enfants, les personnes avec des voitures d'enfants et les handicapés. Des exigences supplémentaires (selon la norme SN 521 500) s'appliquent aux logements spécialement destinés aux personnes âgées et aux invalides.

Les conditions posées à l'octroi subsidiaire de l'abaissement supplémentaire concernent les personnes ou les ménages. La qualité d'ayant droit est déterminée par certaines limites de revenu et de fortune. En outre, quelques cantons et communes font dépendre l'octroi de leur abaissement supplémentaire majoré de certaines prescriptions en matière d'occupation minimale des logements.

Les effets de l'aide fédérale

Dans le cadre de la LCAP, l'aide fédérale directe a été accordée pour environ 70'000 logements et maisons jusqu'à fin 1994, dont un quart était des objets en propriété. S'ajoutent à ce nombre quelque 20'000 logements et maisons en propriété que la Confédération a encouragés indirectement en octroyant des prêts à des maîtres d'ouvrage et à des organisations de la construction de logements d'utilité publique.

Logements encouragés dans le cadre de la LCAP
(nombre de demandes acceptées) de 1976 à 1994



La LCAP n'a cependant pas pour tâche d'augmenter la production de logements d'un point de vue purement quantitatif. Son objectif consiste davantage à maintenir ou à accroître la part des logements à prix modéré et des unités adaptées aux personnes âgées et aux handicapés, ainsi qu'à augmenter le nombre des propriétés. Jusqu'à la fin des années 80, le volume de logements encouragés par la Confédération s'est maintenu, par rapport à la production totale de logements, sous la barre des 10%, considérée comme la limite normale. Toutefois, au début de la décennie nonante, l'importance de l'aide fédérale s'est considérablement renforcée en raison des hausses de l'intérêt hypothécaire. Alors qu'en 1990 le nombre des demandes déposées était de 4'710, dont 3'851 pouvaient être acceptées, les chiffres annuels relatifs à la période 1991-1995 ont toujours excédé la barre des 10'000

unités. Un vent nouveau souffle depuis le début de l'année 1995. Le volume des encouragements pour les nouveaux logements s'est pratiquement réduit de moitié en raison de la saturation grandissante du marché, ainsi que de la révision des chiffres fixés dans les plans de financement. Cela a permis une réduction sensible des contingents d'encouragement cantonaux.

Quant au volume de l'aide fédérale, retenons ce qui suit: le total des promesses de cautionnement s'élevait à 5.2 milliards de francs fin 1995. Les engagements de la Confédération pour les avances de l'abaissement de base, accordées par les banques, étaient inscrits dans les comptes pour la somme globale de 2.9 milliards de francs. Les engagements totaux pour les abaissements supplémentaires se situaient aux environs de 1.3 milliard de francs, bien que les paiements annuels effectifs aient été de 84 millions de francs en 1995. Les prêts et les participations atteignaient un montant d'env. 300 millions de francs. Sont notamment comptés au nombre: les prêts à intérêts réduits accordés aux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique pour alimenter leur fonds de roulement, ainsi que les participations de la Confédération au capital de maîtres d'ouvrage dont les activités intéressent plusieurs régions.

Le crédit-cadre en cours pour les nouveaux financements LCAP s'achèvera fin 1997. Un nouveau projet devra ensuite être présenté au Parlement.

La LCAP est en vigueur depuis plus de 20 ans. Elle a récemment fait l'objet de deux études approfondies, dont l'une a examiné la construction de logements locatifs et l'autre, l'encouragement de la propriété de loge-

ments⁴⁰). Dans l'ensemble, l'évaluation s'est soldée par des résultats très positifs.

3.5.3 Amélioration du logement dans les régions de montagne

La Confédération apporte son soutien à l'effort des cantons en faveur du logement de montagne. Cette aide fédérale, qui relève en premier lieu de la politique régionale, existe depuis 1951 et s'applique par périodes de dix ans. La base juridique est aujourd'hui la loi du 20 mars 1970 concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne (WS) qui a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2000.

La prestation d'encouragement WS versée par la Confédération est de 3 à 30% des coûts déterminants selon la capacité financière du canton. L'aide financière comprend entre 15 et 50% des coûts. Lorsqu'il s'agit de ménages dont la situation est particulièrement difficile, le taux de la prestation fédérale peut s'élever à 45% ou jusqu'à 75% par une aide de financement combinée (de la Confédération et du canton). Etant donné qu'il s'agit de prestations à fonds perdu, leur octroi est soumis à certaines limites de revenu et de fortune, en plus des exigences en matière de construction. L'aide est destinée en premier lieu à l'assainissement de logements; la construction nouvelle n'entre en considération que si une remise en état s'avérerait plus coûteuse ou avait un résultat insuffisant.

De 1951 à aujourd'hui, environ 33'000 logements au total ont bénéficié de l'encouragement WS, soit quelque 1000 unités par an.

3.5.4 Protection des locataires

Le droit de bail compte parmi les domaines les plus importants et les plus délicats de la politique du logement. Il ne se borne pas uniquement à fixer la façon d'utiliser et de disposer d'un bien vital auquel se rattachent en général de forts liens émotionnels. L'intervention d'une législation en matière de formation des loyers a des répercussions sur la construction et les marchés du sol, de la construction et des capitaux qui y sont liés, ainsi que sur l'ensemble de l'économie. Le droit de bail interfère ainsi avec des intérêts très divers, ce qui mène inévitablement à des conflits d'objectifs et des désaccords politiques.

La tradition du droit de bail

En Suisse comme à l'étranger, les discussions sur le droit de bail ont un long passé historique, et l'on se pose toujours les mêmes questions de fond: l'Etat doit-il limiter la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires? Les prescriptions relevant du droit des cartels ou les instruments de droit privé, tels l'interdiction de l'usure et l'empêchement de tirer profit d'une situation personnelle pénible, suffisent-ils à protéger le locataire ou faut-il des réglementations plus complètes? Celles-ci doivent-elles se limiter à la protection contre les congés ou comprendre également le niveau des loyers?

Dans le passé, les réponses à ces questions étaient fonction des priorités socio-politiques, de la conjoncture économique générale et de la situation sur le marché du logement. Si, pendant la phase de libéralisme classique, le rôle de l'Etat se limitait à des interventions ponctuelles au niveau communal ou cantonal, la Confédération édicta, après 1917, différentes réglementations plus ou moins strictes. L'en-

semble de la Suisse n'a connu la libre formation des prix qu'en 1971 et 1972, pendant 18 mois environ. Toutefois, après l'abrogation des mesures sur la surveillance des loyers, la situation s'est tendue sur le marché du logement. En raison de cette tension et de diverses interventions parlementaires, l'adoption du nouvel article constitutionnel 34^{septies} et de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL) a suivi dès 1972. Initialement, la durée de l'AMSL était limitée à cinq ans; en outre, il ne s'appliquait jusqu'en 1987 que dans les communes où régnait une pénurie de logements locatifs et de locaux commerciaux. Une modification de l'article constitutionnel sur la protection des locataires a été approuvée par la votation populaire du 7 décembre 1986, ce qui devait permettre de soumettre le droit de bail, dans son ensemble, à une révision complète. Le droit de bail révisé est entré en vigueur le 1^{er} juillet 1990: pour l'essentiel, l'AMSL a été intégré dans le Code des obligations (CO) et transféré ainsi dans le droit ordinaire. La plus récente nouveauté concerne la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale qui entrera en vigueur au printemps 1996. Cette loi met à disposition un instrument qui permet de régler les relations entre bailleurs et locataires grâce à des solutions mieux adaptées aux besoins régionaux et plus paritaires. En outre, des efforts sont entrepris pour la révision de l'ordonnance sur le droit de bail (OBLF).

Le droit de bail en vigueur

Son point central, qui figurait déjà dans l'AMSL, est l'examen par un juge de l'abus d'un loyer sur contestation du locataire. En principe, les parties contractantes sont libres de convenir leur prix. Toutefois, lorsque le ou la locataire

estime que le loyer initial ou une augmentation de loyer sont abusifs, il/elle peut les contester devant une autorité de conciliation et en demander la diminution. Un loyer est considéré comme abusif et devient contestable lorsque le bailleur tire un rendement exagéré de la chose louée ou si le loyer est fondé sur un prix d'achat manifestement exagéré. La loi fixe une liste d'exceptions à ce sujet. Les coûts du bailleur ainsi que la comparaison avec les loyers usuels dans la localité ou le quartier permettent de déterminer si le rendement est excessif.

Les majorations de loyer ne sont valables que lorsqu'elles indiquent les motifs du congé et parviennent au locataire dans le délai de résiliation et de réflexion prescrit, lorsqu'elles sont notifiées au moyen du formulaire agréé par le canton et ne sont pas assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces dispositions s'appliquent également à toute modification contractuelle qui s'effectue unilatéralement au détriment du locataire, par exemple, lorsque le bailleur diminue ses prestations ou introduit de nouveaux frais accessoires. En outre, les réserves de loyer qui n'ont pas été épuisées doivent être communiquées en détail au locataire et être motivées lorsque le bailleur veut s'en prévaloir ultérieurement. En cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire l'usage du formulaire agréé pour la conclusion de tout nouveau bail.

Outre la possibilité de contester les loyers et d'autres prétentions à caractère abusif du bailleur, la protection contre les congés forme le second pilier de l'actuel droit de bail. Le congé doit être donné par écrit – sur formulaire agréé par le canton s'il émane du bailleur – et indiquer les motifs de résiliation sur demande du destinataire. Dans certains cas expressément dé-

terminés, le locataire peut contester un congé qui aurait été donné dans le but de l'amener à acheter le logement loué. De plus, le locataire peut demander la prolongation de son bail – jusqu'à quatre ans au maximum – lorsque le congé aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le besoin que le bailleur aurait du logement, de même que l'urgence de ce besoin, n'excluent pas la prolongation du bail.

La discussion autour du loyer libre

Depuis quelques années, le mot-clé «loyer libre» marque la discussion politique de son empreinte; il exprime la demande portant sur un changement partiel ou total du système de fixation des loyers, c'est-à-dire le fait de se détacher des facteurs de coût pour s'orienter uniquement sur le marché.

Actuellement, diverses interventions parlementaires concernant l'introduction du loyer libre ou le renforcement des éléments de marché doivent être traitées. Ce changement de système nécessiterait une modification du droit des obligations, voire même de la Constitution. En perspective d'un tel changement, les milieux des locataires font également état de leurs exigences et se préparent aux débats sur le sujet. Les positions contrastées dans cette discussion peut être exprimée à l'aide des deux termes «loyer couvrant les coûts» et «loyer libre». Comme son nom l'indique, le loyer couvrant les coûts repose sur le principe que le loyer doit en premier lieu couvrir les frais du bailleur. Son calcul s'effectue sur des bases de gestion commerciale reconnues. Des divergences d'opinions et une certaine marge pour des pondérations personnelles et politiques se situent au niveau de la prise en considération

des amortissements et du capital exposé au risque ou de l'évaluation du bénéfice admissible. En revanche, dans un régime de loyer libre, le montant du loyer résulte du jeu de l'offre et de la demande. Afin de permettre à ce mécanisme du marché de fonctionner sans entraves, il conviendrait en particulier de limiter ou de supprimer la possibilité de contester les loyers.

Diverses variantes de libéralisation des loyers sont envisageables. Le spectre s'étend d'une plus grande pondération des loyers usuels dans la localité ou le quartier à la suppression de la possibilité de contester le loyer initial, en passant par l'assouplissement des prescriptions en matière d'indexation.

Pour les défenseurs des loyers libres, ce n'est qu'en cas de libre formation des prix que les loyers peuvent garantir la production et l'utilisation efficaces de l'habitat. Les modifications du niveau des loyers et de leur structure se chargent d'adapter l'offre à la demande. Les logements sont construits et utilisés en fonction de leur degré de rareté. Si le loyer est libéré de privilèges et de distorsions, la demande en surface habitable et en qualité de logement va se modérer. La construction de logements sera également plus attrayante. Une augmentation du nombre de nouvelles constructions devrait donc en résulter. En outre, les zones à bâtir jusqu'à présent bloquées seront davantage offertes sur le marché. Les locataires profitent d'une plus grande offre de logements et d'une concurrence plus importante entre les offreurs. Dans les loyers libres, la fourchette des loyers entre anciens et nouveaux logements se réduit et est davantage déterminée par l'aspect qualitatif des logements. Le marché permet ainsi d'adapter l'habitat aux besoins individuels. Les loyers libres, qui réduiront les files d'attente et

la sous-occupation souvent critiquée de l'habitat, relancent le marché des anciens logements. Enfin, certains font remarquer que, en cas de loyers libres, le sort des personnes socialement désavantagées et des groupes marginaux s'améliore à long terme et que la discrimination disparaît. Actuellement, les propriétaires de logements bon marché voient passer nombre de demandeurs, et ils peuvent choisir ceux qui, d'après eux, présentent les caractéristiques les plus favorables.

D'une manière générale, l'on reconnaît que le marché du logement présente certains caractères spécifiques, notamment l'hétérogénéité de l'offre de logements, les coûts de transaction élevés, les conditions favorables à la création de monopoles locaux, le manque de solutions de substitution pour les demandeurs ou une transparence insuffisante du marché. Pour les défenseurs des loyers libres, toutes ces particularités sont loin de suffire pour affirmer que le marché libre serait un échec. Pour les opposants, les caractéristiques du marché du logement suffisent à douter des effets positifs qu'entraînerait un éventuel changement de système.

Les adversaires des loyers libres contestent l'argument selon lequel les loyers libres augmentent les possibilités d'investissement et élargissent, d'une façon générale, l'offre de logements. En effet, les nouveaux logements sont, aujourd'hui déjà, construits selon les lois du marché. Le bailleur peut, selon la loi, exiger un loyer lui garantissant une marge de bénéfice raisonnable. Si, malgré cela, l'on construit trop peu de logements, c'est à cause des problèmes survenant sur les marchés du sol, des capitaux et de la construction. De même, ce n'est pas le droit de bail qui est responsable du nombre important de nouveaux logements

ou d'unités complètement rénovées restés vacants, mais bien la différence entre le prix de l'offre et le pouvoir d'achat du demandeur. Si, en régime de marché libre, l'espace habitable est utilisé de manière efficiente, c'est-à-dire si la sous-occupation diminue, la demande reculera. Il est donc permis de douter que les investissements dans la construction de logements locatifs seront plus nombreux. Guidés par un comportement rationnel, nombre de bailleurs fixeront des prix inférieurs à ceux du marché pour réduire l'offre de logements et minimiser ainsi les coûts occasionnés par un changement de locataires (frais de transaction), cela même après la suppression des interventions sur les prix⁴²). Un simple changement de système ne fera donc pas disparaître les files d'attente et la discrimination. L'on redoute de surcroît, que l'évolution des logements à louer, des valeurs immobilières et de la construction en particulier ne soit, encore plus qu'aujourd'hui, tributaire de la conjoncture économique. En théorie, les loyers libres devraient réduire la sous-occupation des logements. Toutefois, des études empiriques font douter de cette hypothèse⁴³). De plus, on peut être surpris de la différence d'appréciation que font certaines personnes entre le secteur locatif et celui de la propriété du logement. Le taux d'occupation des logements et des maisons familiales occupés par leur propriétaire n'est, en général, pas plus élevé – bien au contraire –, et l'on ne parle pourtant pas d'une mauvaise utilisation de l'espace habitable. Vu sous l'angle des coûts du logement, cette différenciation n'a aucun sens non plus. Alors que dans le secteur de la propriété, il est évident que les charges correspondent aux coûts, ce comportement n'est pas admis dans le secteur locatif pour les raisons les plus diverses. Un inconvénient important, avancé par les adversaires des loyers libres, est la modification dans la répartition des revenus qu'en-

traînera un changement de système. A leurs yeux, ce serait attribuer une rente aux bailleurs aux dépens des locataires, rente à laquelle ils ne peuvent prétendre puisque les contrats de location ont été conclus selon la législation actuelle de protection du locataire. Les locataires ne sont pas les seules victimes de cette redistribution: tout le monde en subit les conséquences parce qu'elle occasionne des coûts sous forme d'aide à la personne. L'on suppose en outre que les loyers libres ne faciliteront pas uniquement la mobilité, mais qu'ils contraindront aussi les locataires à changer plus fréquemment de logement. Ils renforceront ainsi le déracinement social, ce qui, finalement, coûte cher à toute la collectivité. Enfin, l'on craint également que les loyers libres ne créent une ségrégation sociale dans la localisation des logements et ne favorisent ainsi des conflits sociaux. Les groupes de population à revenus élevés se concentrent dans les endroits les plus coûteux, les moins favorisés devant se contenter de loyers plus avantageux dans des lieux moins bien situés. Les graves conséquences de cette situation peuvent déjà s'observer dans plusieurs pays.

Tout le monde s'accorde à partir de l'hypothèse que dans le cas d'une libération des loyers leur niveau s'élèvera, ce qui concernera en particulier les anciens logements dont le loyer était plus avantageux jusqu'à présent. Une proportion importante des groupes à bas revenus serait touchée par les augmentations de prix. Aussi, il serait nécessaire de prévoir des mesures d'accompagnement pour atténuer les cas de rigueur, particulièrement durant la phase de transition. Inversement, une hausse des loyers – dans les proportions évoquées – signifierait une augmentation des recettes des bailleurs.

Le Conseil fédéral a institué la Commission d'étude «Loyer libre» aux fins d'examiner les modalités d'introduction et les conséquences possibles d'un changement de système. Cette commission est convaincue de la nécessité d'accompagner l'introduction des loyers libres d'aides individuelles aux loyers. Toutefois, aucun consensus n'a pu être trouvé sur la question de l'amplitude à donner à la libre formation des prix. Afin de répondre aux objectifs, l'on s'est résolu à présenter uniquement les avantages et les inconvénients de diverses variantes des loyers libres ainsi que d'esquisser les mesures d'accompagnement nécessaires à une concrétisation du loyer libre. En effet, au plus tôt à partir du printemps 96, c'est au niveau politique que la décision d'une éventuelle modification de la législation actuelle dans le sens d'un loyer libre doit être prise.

Bibliographie relative au chapitre 3

Albers, Martin; Henz, Alexander; Jakob, Ursina: Des habitations pour différents types de ménages. Bulletin du logement, volume 43. Berne, 1989.

Arend, Michal; Kellerhals Spitz, Anna; Mächler, Thomas: Groupes défavorisés sur le marché du logement. Bulletin du logement, volume 45. Berne, 1990.

Baumgartner, Doris; Gysi, Susanne; Henz, Alexander: La Cité Davidsboden à Bâle. Expériences faites avec la participation des locataires. Bulletin du logement, volume 57. Berne, 1993.

Baur, Rita: Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten. Rapports de travail sur le logement, cahier 25. Berne, 1992.

Böni, Rolf T.: Les prix de l'immobilier – Toujours sous pression. Dans: Société de Banque Suisse / Le Mois 12/91. Bâle, 1991.

Office fédéral de la statistique: Statistique de la construction et des logements en Suisse 1994. Berne, 1996.

Office fédéral de la statistique: Les logements vacants en Suisse au 1^{er} juin 1995. Berne, 1996.

Office fédéral de la statistique: Recensement fédéral de la population 1990. Bâtiments et logements. Tableaux thématiques. Berne, 1993.

Office fédéral de la statistique: Recensement fédéral de la population 1990. Données structurelles sur les logements. Tableaux géographiques. Berne, 1993.

Office fédéral de la statistique: Recensement fédéral de la population 1990. Conditions de logement. Tableaux thématiques. Berne, 1993.

Office fédéral de la statistique: Cantons et villes suisses. Données statistiques, 1995. Berne, 1995.

Office fédéral de la statistique: L'indice des loyers. Printemps 1993. Berne, 1993.

Office fédéral de la statistique: Annuaire statistique de la Suisse. Diverses années. Zurich.

Office fédéral de la statistique: Enquêtes sur la consommation 1990/92. Berne, 1995.

Office fédéral de la statistique: Recensement fédéral de la population 1990. Le logement en Suisse (A 108). Berne, 1996.

Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (éd.): Catalogue des recherches sur l'environnement en Suisse 1990 - 1992. Berne, 1993.

Office fédéral du logement (éd.): Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Une documentation. Bulletin du logement, volume 61. Berne, 1995.

Office fédéral du logement (éd.): La rénovation des logements locatifs. Processus, Exemples, Commentaires. Bulletin du logement, volume 46. Berne, 1991.

Office fédéral du logement (éd.): Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete. Rapports de travail sur le logement, cahier 29. Berne, 1993.

Office fédéral du logement (éd.): Notice explicative «Service de consultation en faveur des maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique».

Office fédéral du logement (éd.): Notice explicative «Aide fédérale pour l'amélioration du logement dans les régions de montagne».

Office fédéral du logement (éd.): Notice explicative «Aide fédérale en matière d'équipement de terrains pour la construction de logements».

Office fédéral du logement (éd.): Notice explicative «Annexe technique pour appartements en propriété et maisons familiales».

Office fédéral du logement (éd.): Notice explicative «Annexe technique pour logements locatifs».

Office fédéral du logement (éd.): Notice explicative «Acquisition de réserves de terrains pour la construction de logements».

Office fédéral du logement (éd.): Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986. Bulletin du logement, volume 35. Berne, 1986.

Farago, Peter; Hager, August; Panchaud, Christine: Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement. Bulletin du logement, volume 54. Berne, 1993.

Gerheuser, Frohmüt; Ott, Walter; Peter, Daniel: Kosten einer Subjekthilfe (avec résumé en français). Bulletin du logement, volume 56. Berne, 1993.

Gerheuser, Frohmüt: Loyer et revenu 1990-1992. L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs. Bulletin du logement, volume 58. Berne, 1995.

Gurtner, Peter: Marché et politique du logement. Dans: La Vie économique 10/95. P. 12 - 22.

Hanser, Christian; Kuster, Jürg; Farago, Peter: Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs. Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Bulletin du logement, volume 59. Berne, 1995.

Herczog, Andreas; Hubeli, Ernst: Öffentlichkeit und öffentlicher Raum (avec résumé en français). Programme national de recherche «Ville et transports» (PNR 25). Rapport 28. Zurich, 1993.

Hübschle, Jörg; Herbst, Marcel; Eckerle, Konrad: Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement. Bulletin du logement, volume 31. Berne, 1984.

Immobarometer n° 6 (1994). Forschungsreihe der «Neuen Zürcher Zeitung» sur le thème «Le logement en Suisse».

Marti, Peter; Marmet, Dieter; Ledergerber, Elmar: Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse. Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Rapports de travail sur le logement n° 20. Berne, 1991.

Meier, Georg: Der Mietwohnungsbau im Ländervergleich Schweiz / Deutschland. Dietikon, 1995.

Rusterholz, Hans; Scherer, Otto: Des usines aux logements. Expériences et suggestions. Bulletin du logement, volume 38. Berne, 1988.

Schilling, Rudolf; Scherer, Otto: La rénovation des cités résidentielles. Exemples et recommandations. Bulletin du logement, volume 50. Berne, 1991.

Schulz, Hans-Rudolf; Muggli, Christoph, Hübschle, Jörg: Wohneigentumsförderung durch den Bund. Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) (avec résumé en français). Bulletin du logement, volume 55. Berne, 1993.

Schwarze, Martin; Rüdisüli, Hans-Peter: Grünraum in der Stadt - Erhalten, Gestalten und Nutzen. Programme

national de recherche «Ville et transports» (PNR 25). Rapport 29. Zurich, 1992.

Schweizer, Markus; Wüest, Hannes; Hofer, Martin: Bau- und Immobilienmarkt Schweiz. Monitoring 1996. Zurich, 1995.

Banque nationale suisse: Les banques suisses 1994 (n° 79). Zurich, 1995.

Société Suisse des Entrepreneurs (éd.): La construction suisse en chiffres. Edition 1995. Zurich, 1995.

L'Habitat en Suisse, 3^e édition remaniée. Bulletin du logement, volume 41. Berne, 1988.

Würmli, Peter; Hübschle, Jörg; Bucher, Susan: Möglich – Sinnvoll – Machbar. Bauliche Verdichtung in verschiedenen Quartieren. Rapport 9 du Programme national de recherche «Ville et transports» (PNR 25). Zurich, 1992.

Remarques

1. Cf. chap. 1.3.1 et 1.3.3
2. Les unités de logement sans cuisine sont également saisies ici, ce qui n'est pas le cas dans la statistique sur la construction. Les unités comprenant une cuisine ou une cuisinette – soit 99,6% de toutes les unités en 1990 – sont définies comme logements. Les logements qui, au moment du recensement, étaient affectés à des fins non résidentielles (cabinets de médecin p. ex.) ne sont pas pris en compte. Dans le recensement fédéral de la population, comptent au nombre des pièces d'habitation les salles de séjour, les chambres à coucher et les chambres d'enfants etc. qui forment le logement comme unité de construction. Les pièces supplémentaires situées hors du logement, p. ex. les mansardes, ne sont pas retenues dans le calcul des pièces, de même que les cuisines, les salles de bains, les toilettes, les dépôts de matériel, les entrées, les vérandas, etc.
3. Il s'agit des bâtiments servant exclusivement à des fins résidentielles.
4. Se rangent dans cette catégorie les bâtiments exclusivement destinés aux ménages collectifs (hôtels, hôpitaux, cloîtres, etc.), ainsi qu'aux bâtiments qui ne servent pas uniquement à des fins résidentielles (fabriques, écoles, etc.) pour autant qu'ils comportent un logement.
5. L'évolution de la densité d'occupation amène presque la conclusion suivante: Jusqu'aux années 70, il s'agissait en premier lieu d'assurer une couverture de base des besoins en espace habitable. Le marché s'est ensuite orienté sur la modification

des conditions sociales et sur les nouvelles exigences posées à la qualité du logement. La diminution de la densité d'occupation a égalisé l'offre qui avait augmenté, ce qui a donné lieu à un problème de carence. La répartition de l'espace habitable existant tend toujours plus à se transformer en une question d'appartenance sociale. Voir également chap. 3.1.7.

6. Leur densité d'occupation s'est abaissée à 5.7% entre 1980 et 1990 et celle des autres ménages à 6.0%.
7. Considérant le taux d'occupation de 1.5 personne par pièce, le rapport entre les Suisses et les étrangers est presque de 1 sur 10 (0.8% contre 7.3%).
8. Le nombre d'une personne par pièce (densité d'occupation) est dépassé par 11.1% des ménages situés dans le groupe d'âges (des chefs de famille) de 15 à 39 ans, par 7.2% des ménages âgés de 40 à 64 ans et par seulement 0.8% de ceux de 65 ans et plus. A l'inverse, nous pouvons également comparer la faible densité d'occupation de 0.5 et moins avec l'âge des chefs de famille: se rangent dans ce groupe 34.8% de logements occupés par des chefs de ménage âgés de 15 à 39 ans, 40.8% par le groupe d'âges des 40 à 64 ans et 70.0% pour celui des 65 ans et plus.
9. Seuls le Danemark, les Pays-Bas, la Belgique et la Norvège ont une valeur moyenne plus élevée que la Suisse, la Norvège occupant la première place avec 65 m². Les pays sud-européens, comme l'Italie (15 m²), le Portugal et la Grèce, ainsi que l'Irlande se situent au bas de l'échelle.
10. Baromètre immobilier n°6 (1994). Bulletin de la recherche de la «Neue Zürcher Zeitung» sur le thème «Le logement en Suisse», p. 14-21.
11. Voir aussi chap. 3.5.2.
12. Ce recensement ne concerne que les rénovations ou les transformations qui ont nettement relevé la valeur du bâtiment. Voir aussi chap. 4.6.1.
13. Le fait d'exécuter plusieurs mesures en suspens et de les combiner au lieu d'effectuer une réparation isolée ou de remplacer un seul appareil est souvent motivé par les dispositions du droit de bail. Les investissements ne créant pas de plus-value ne sont pas considérés comme des prestations supplémentaires des bailleurs; par conséquent, ils ne peuvent pas motiver des hausses de loyer, à moins qu'il ne s'agisse d'importantes réparations. Voir art. 14 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF).
14. Uniquement les logements occupés en permanence, sans compter les résidences secondaires ni les unités vacantes.
15. Uniquement les logements occupés en permanence. Recensement fédéral de la population 1990: Bâtiments et logements, tab. 9.204.01.
16. L'acquisition de logements en propriété par étage avait été possible avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} février 1932, du Code civil suisse (CC). Concernant d'autres mesures destinées à augmenter la part des logements en propriété, il faut indiquer la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, entrée en vigueur fin 1974, ainsi que la loi fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle, appliquée depuis le 1^{er} janvier 1995. Voir chapitre 3.5.2.
17. Personnes seules avec père et/ou mère ainsi que ménages non familiaux (p. ex. communautés d'habitation).
18. Cela s'explique par le fait que divers particuliers possèdent plusieurs logements et que divers propriétaires vivent dans des unités locatives.
19. Les fondations de prévoyance professionnelle ne sont enregistrées comme type de propriétaires en soi que depuis le recensement fédéral de la population de 1980. Auparavant, elles étaient comptées parmi les fondations et les associations.
20. Dans une votation fédérale de 1972, l'article constitutionnel 34^{quater} a été adopté; par cet article, la prévoyance professionnelle (2^e pilier) s'est transformée en prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité obligatoire. L'assurance obligatoire de la LPP est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1985. Les fondations et les assurances-vie fonctionnent en priorité comme institutions de prévoyance professionnelle. Une partie du capital de prévoyance du second pilier est investie dans l'immobilier, de préférence dans les immeubles d'habitation. En 1990, le pourcentage de biens immobiliers détenus par les caisses de pensions était de 17% et de 15% pour les assurances-vie. Les raisons du taux d'expansion élevé, enregistré par les associations et les fondations dans les années 70, ne s'expliquent pas uniquement d'après l'évolution suivie par les caisses de pensions. L'on suppose que le recul observé sur la part des «autres types de propriétaires» est dû au fait qu'au moins une part de l'augmentation repose, en ce qui concerne la propriété, sur la répartition ou la redéfinition du capital de roulement ou de prévoyance au sein des diverses entreprises.
21. Voir aussi annexe 15.
22. Il ne faut pas oublier dans l'analyse des loyers qu'il y a quasiment deux catégories de prix: le loyer des logements offerts dans les annonces et les valeurs statistiques moyennes. Rechercher un logement sans disposer des sources d'information ou

- des relations appropriées revient à dépendre de l'offre par annonces. Fréquemment, les loyers de ces logements sont beaucoup plus élevés que les valeurs moyennes. En effet, la plupart du temps seuls les logements onéreux sont offerts dans les journaux – p. ex., logements neufs ou rénovés, alors que les unités meilleur marché sont transmises en sous-main et dans le cercle des connaissances. L'évolution des dernières années – mentionnée ci-dessus – a tendance à entraîner un rapprochement entre les loyers du parc de logements et ceux du «marché libre» quoique des différences considérables subsistent encore.
23. Les cadres supérieurs et les professions libérales ne sont pas pris en considération dans les salaires.
 24. Les loyers bruts constituent en soi la base de départ la plus réaliste puisque les dépenses pour le chauffage et l'eau concernent tout le monde. Il y a peu de cas particuliers concernant ces frais accessoires, de sorte que des comparaisons ne sont possibles qu'avec une certaine réserve.
 25. Selon une enquête de fin 1991, la part des ménages consacrant plus de 30% de leur revenu au loyer brut était supérieure à 28%. Dans un tiers des cas, le coût du logement a atteint ou déjà dépassé la limite de la capacité financière des ménages. (Rita Baur: Die Hypothekarzinserhöhungen 1989 - 1991 und die Wohnkosten. Rapports de travail sur le logement, cahier 25. Berne 1992. P. 30 et 46).
 26. En 1990, les familles avec enfants disposaient d'une pièce habitable pour 0.83 personne et les autres ménages d'une pièce pour 0.47 personne.
 27. Cf. également le communiqué de presse n° 44/94 de l'Office fédéral de la statistique. Les personnes qui ont des valeurs traditionnelles et/ou les familles à structure traditionnelle attendent en premier lieu de la politique familiale qu'elle développe les aides financières et allège la fiscalité. A ce sujet, la demande porte en outre sur des mesures dans le domaine du logement. Les personnes qui ont une forme d'existence non conventionnelle attendent notamment de la politique familiale qu'elle harmonise les intérêts professionnels et familiaux; elles plaident également en faveur du développement de mesures en relation avec l'exercice d'une profession: p. ex., une meilleure offre d'encadrement, le congé maternité et les emplois à temps partiel.
 28. En 1990, le taux moyen de logements en propriété était de 31.3% et celui des occupants âgés de 65 ans et plus de 38.8%. En 1990, 45.2% au total de tous les logements (habités) indiquaient une densité d'occupation de 0.5 personne ou moins par logement. Ce taux était nettement plus élevé (70.0%) chez les occupants âgés de 65 ans et plus. La surface habitable moyenne était de 54 m² chez ces derniers et de 37 m² chez les jeunes occupants. Voir les chap. 3.1.2 et 3.1.5.
 29. Les trois arrêtés fédéraux urgents du 6 octobre 1989 et la révision de l'ordonnance du 2 octobre 1989 sur la loi sur l'aménagement du territoire.
 30. Rolf T. Böni: Les prix de l'immobilier – Toujours sous pression. Le Mois 12/91, graphique 2.
 31. Aucun recensement des logements vacants n'a été effectué en 1993. Le dénombrement des logements vacants ne prend en considération que les unités pouvant être louées ou vendues. (Les données concernant la production de logements en 1995 n'étaient pas encore disponibles au moment de cette publication).
 32. A ce sujet, le droit de bail joue également un certain rôle, étant donné que des hausses de coûts dans le cadre d'investissements sur les constructions sont notamment réputées faire partie des motifs de majoration du loyer, alors que les augmentations générales de prix du terrain ne le sont que dans une certaine mesure.
 33. Respectivement en mai et en novembre. Les «anciens logements» désignent ceux qui ont été construits avant 1947 et les «logements récents» ceux dont la construction est ultérieure au dernier recensement. Les «nouveaux logements» se situent dans la période intermédiaire. (Depuis le deuxième semestre 1993, les loyers ne sont plus enregistrés selon la classe d'âges des logements).
 34. Monitoring 1996, p. 15.
 35. Voir chap. 3.5.2
 36. Depuis 1985, tous/-tes les salarié(e)s sont soumis(es) à l'assurance obligatoire de la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (caisse de pensions) dès l'âge de 17 ans et la perception d'un certain salaire minimum. Cette assurance obligatoire fonctionne selon le système de la capitalisation. Cela signifie que les cotisations payées sont épargnées selon ce principe et, à ces fins, placées de manière sûre et rentable jusqu'au moment de leur versement.
 37. Dans l'intervalle, le nouveau droit de bail du 15 décembre 1989 a remplacé l'AMSL. Voir chap. 3.5.4.
 38. Voir également le chap. 4.6.1.
 39. En Suisse, le dénombrement des immeubles d'habitation s'effectue par le biais de l'impôt sur le revenu et la fortune. En outre, un peu plus de la moitié des cantons disposent d'un impôt particulier sur les immeubles. De plus, une taxe doit être payée lors d'un changement de propriétaire et le bénéfice réalisé sur un terrain est imposable. Les intérêts de la dette, les frais d'entretien et les primes d'assurances peuvent être déduits dans

l'évaluation de l'impôt sur le revenu. Les propriétaires qui occupent leur logement en propre doivent déclarer la valeur du loyer fictif qui est déterminé selon le principe de la valeur sur le marché.

40. Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago: Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs. Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Bulletin du logement, volume 59. Berne, 1995.
Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle: Wohneigentumsförderung durch den Bund. Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG). Bulletin du logement, volume 55. Berne, 1993.
41. L'un des principaux points de la polémique qui sévit autour du nouveau droit de bail était et demeure l'élargissement de la possibilité de contester le loyer initial. Autrefois, il ne pouvait être contesté que lorsque le locataire avait été contraint de conclure le bail par nécessité familiale ou personnelle (art. 17 AMSL). Dorénavant, la contestation est également possible si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (art. 270 CO). En outre, cette disposition a été étendue aux locaux commerciaux.
42. Cela est étayé par la constatation suivante: entre 1990 et 1991, la possibilité, concédée par le droit de bail, de répercuter les hausses de l'intérêt hypothécaire n'a, en général, pas été entièrement épuisée. Ce qui était particulièrement le cas pour les logements à prix avantageux; les logements plus coûteux ont eu tendance à accuser des taux d'augmentation plus élevés que ceux des unités à prix moyen ou modéré (Rita Baur: Die Hypothekarzins erhöhungen 1989 - 1991 und die Wohnkosten. Rapports de travail sur le logement, cahier 25. Berne, 1992. Tab. 3.6).
43. Le recensement des bâtiments et des logements montre que, par rapport aux unités nouvelles ou rénovées, les plus anciennes sont utilisées de manière moins extensive.

4. Secteur de la construction

4.1 L'importance de la construction au point de vue de l'économie publique

En Suisse, comme aussi dans d'autres pays industrialisés, l'industrie de la construction est une branche économique importante. Dans les 10 dernières années, le volume de construction était de l'ordre de 13% à 16% du produit national brut. Près d'un cinquième des personnes occupées travaillaient dans le secteur de la construction.

En 1994, l'ensemble des investissements dans la construction s'élevait à 48'901 millions de francs, soit 13.7% du produit national brut. Les résultats obtenus pour l'année 1994 indiquent une légère reprise des investissements dans ce domaine après la tendance à la baisse qui avait débuté en 1990 (voir annexe 22).

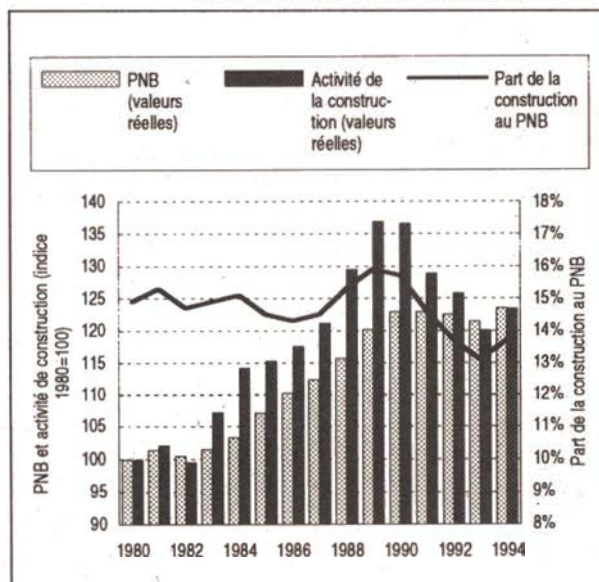
Selon le recensement des entreprises, 592'968 personnes travaillaient dans le secteur de la construction en 1991, soit environ 19% de tous les actifs, et se répartissaient comme suit dans les quatre domaines principaux:

• Planification	59'900 empl.	10.1%
• Secteur principal de la construction ¹⁾	216'206 empl.	36.5%
• Second oeuvre	221'830 empl.	37.4%
• Fournisseurs	95'032 empl.	16.0%

Par rapport au recensement des entreprises de 1985, ces chiffres indiquent un léger déplacement des poids de l'emploi entre les différents domaines. La planification, dont la proportion s'est élevée de 8.5% à 10.1%, enregistre la plus forte modification. Le second oeuvre ac-

cuse également une légère progression de 37.3% à 37.4%. Entre 1985 et 1991 des emplois supplémentaires ont été créés dans le secteur principal de la construction et chez les fournisseurs: proportionnellement, ces deux domaines marquent toutefois un recul (de 37.6% à 36.5% et de 16.6% à 16.0%). Ces variations pourraient être en relation, entre autres, avec les modifications intervenues dans la demande de prestations de construction, p. ex. avec l'importance croissante des rénovations (annexe 20).

Activité de construction et produit national brut, comparaison de l'évolution de l'indice, 1980-1994



En 1991, quelque 65'000 entreprises appartenaient à l'industrie de la construction et se répartissaient comme suit entre les divers domaines:

• Planification	13'893 entrepr.	21.2%
• Secteur principal de la construction ²⁾	12'315 entrepr.	18.8%
• Second oeuvre	33'130 entrepr.	50.7%
• Fournisseurs	6'083 entrepr.	9.3%

Les petites et moyennes entreprises règnent sur le secteur de la construction, leur grandeur variant selon les divers domaines. Le secteur principal de la construction et les fournisseurs comprennent les grandes entreprises occupant en moyenne 17.6 ou 15.6 personnes; les plus petites, comptant 4.3 à 6.7 employés, se trouvent dans les domaines de la planification et du second oeuvre. En 1991, les entreprises moyennes occupaient 9.1 personnes contre 9.9 en 1985. En moyenne, les entreprises sont devenues plus petites.

4.2 Les carnets de commandes de l'industrie de la construction

Depuis les années 70, la construction est soumise à de fortes fluctuations. La dernière crise, qui sévit depuis le début de la décennie nonante, n'est pas encore surmontée et touche particulièrement les constructions industrielle et commerciale.

Environ deux tiers des investissements dans la construction sont le fait d'adjudicateurs privés et un tiers provient de la Confédération, des cantons et des communes. La construction de logements, représentant presque la moitié des investissements totaux, constitue indubitablement le domaine le plus important.

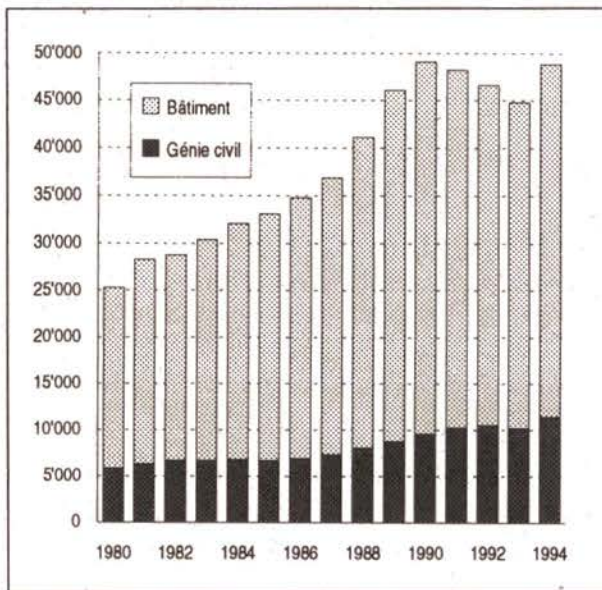
4.2.1 Crises et phases d'expansion

L'industrie de la construction a été marquée par trois crises décisives depuis 1970: en 1974/77, en 1982/83 et depuis 1991. Ces crises se sont répercutées sur le volume des investissements et de la production, ainsi que sur l'évolution de l'emploi, quoique l'ampleur de leurs retombées ait été différente selon le domaine concerné. La fin de la dernière crise n'apparaît pas encore et les données actuelles présentent une image fort contrastée: ainsi, p. ex. les chiffres pour 1994 indiquent un apaisement, dû en particulier à la construction de logements. En revanche, les projets de construction de 1995 sont de 4% inférieurs à ceux de 1994 en ce qui concerne le volume des investissements. Un certain scepticisme s'observe également quant à l'essor de la construction de logements, vu le

nombre relativement élevé des unités vacantes.

Les fluctuations importantes enregistrées par la construction créent des difficultés aux entreprises et aux employés concernés. Les fléchissements conjoncturels et les crises, traversées par le domaine de la construction et immobilier, se sont souvent accompagnés d'une nouvelle orientation. La crise des années 90 a notamment relancé l'importance de l'encouragement de la construction de logements à prix avantageux.

Volume d'investissement du génie civil et du bâtiment aux prix courants, en millions de francs, de 1980 à 1994



4.2.2 Activités dans la construction selon la nature de l'ouvrage

En 1994, le volume total des investissements dans la construction représentait 48'901 millions de francs et se répartissait entre les différentes catégories d'ouvrage – sans compter

les travaux d'entretien publics – dans les proportions suivantes (en millions de francs):

• Total du génie public	9'579	21.3%
Transports et communications	5'270	11.7%
Autres ouvrages	4'310	9.6%
• Total du bâtiment	35'461	78.7%
Bâtiments d'habitation	20'529	45.6%
Industrie, artisanat, services	8'484	18.8%
Autres bâtiments	6'448	14.3%

Le génie civil suit une évolution nettement plus constante que les bâtiments (annexe 22) et réagit aux crises conjoncturelles avec moins de force et un plus grand retard. L'une des raisons est que la majeure partie des investissements dans le génie civil (83% en 1994) provient des pouvoirs publics qui se verront confrontés à l'exigence de mener une politique régulière des investissements ou d'adopter un comportement anti-cyclique.

4.2.3 La construction publique

En 1994, la part des pouvoirs publics au total des investissements dans la construction s'élevait à 36.6% ou 17'888 millions de francs, qui se répartissaient comme suit entre la Confédération, les cantons et les communes (en millions de francs):

• Confédération	3'385	18.9%
• Cantons	5'694	31.8%
• Communes	8'809	49.2%

Les investissements publics dans la construction se répartissaient de la manière suivante entre les divers types d'ouvrages (en millions de francs, en 1994):

• Total du génie civil	9'431	52.7%
dont routes	4'333	24.2%
• Total du bâtiment	8'456	47.3%
dont bâtiments avec logements	518	2.9%

Les tâches des pouvoirs publics, consistant en premier lieu à mettre à disposition des mécanismes d'infrastructure, caractérisent la répartition de leurs investissements. La majeure partie d'entre eux sont destinés aux secteurs des transports et des communications ainsi qu'aux autres domaines du génie civil. Le logement ne représente qu'une faible part des dépenses publiques consacrées à la construction. Cette constatation ressort encore plus nettement dans la comparaison des investissements publics dans la construction selon les objets ou les domaines d'attribution (sans les travaux d'entretien publics, en millions de francs en 1994):³⁾

• Transports, communications	5'220	37.2%
• Education, recherche	1'938	13.8%
• Alimentation en énergie, en eau	1'138	8.1%
• Installations d'élimination des déchets	1'128	8.0%
• Culture et loisirs	707	5.0%
• Santé	658	4.7%
• Défense nationale	263	1.9%
• Autres infrastructures	467	3.3%
• Logements	518	3.7%
• Agriculture, sylviculture	311	2.2%
• Industrie, artisanat et services	1'677	12.0%

4.2.4 La construction privée

En 1994, les dépenses de construction des adjudicateurs privés s'élevaient à 31'013 millions de francs, soit à peine les deux tiers

(63.4%) de tous les investissements dans ce domaine (annexe 23).

Contrairement aux dépenses publiques dans la construction, les investissements de la construction privée sont essentiellement consacrés aux bâtiments (en millions de francs, en 1994):

• Bâtiment	29'079	93.8%
• Génie civil	1'933	6.2%

La construction de logements est, de loin, le plus important domaine des investissements privés, ainsi qu'il ressort des chiffres suivants pour 1994 (en millions de francs):

• Logements	20'060	64.7%
• Industrie, artisanat, services	6'861	22.1%
• Infrastructure	3'399	11.0%
• Agriculture, sylviculture	693	2.2%

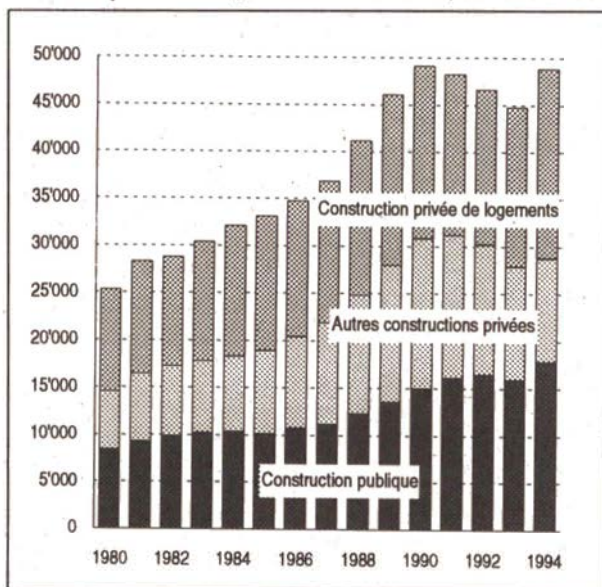
La construction de logements

En 1994, les logements représentaient près des deux tiers des investissements de la construction privée. Ses proportions ont nettement augmenté dans les dernières années, après que la construction artisanale et industrielle ait enregistré des pertes annuelles situées entre 10% et 17%. Cette dernière avait atteint son apogée aux alentours de 1990.

Avec environ la moitié du volume d'investissement, les particuliers représentent la plus importante catégorie d'adjudicateurs de la construction de logements. Les 20'060 millions de francs que constituent les dépenses de la construction de logements privée se répartissent de la manière suivante entre les divers adjudicateurs (chiffres arrondis, en millions de francs, en 1994):

• Particuliers	10'110	50.4%
• Sociétés de construction ou immobilières	6'280	31.3%
• Investisseurs institutionnels	1'170	5.8%
• Autres adjudicateurs privés	2'510	12.5%

Volume d'investissement des constructions publique et privée aux prix courants, en millions de francs, de 1980 à 1994

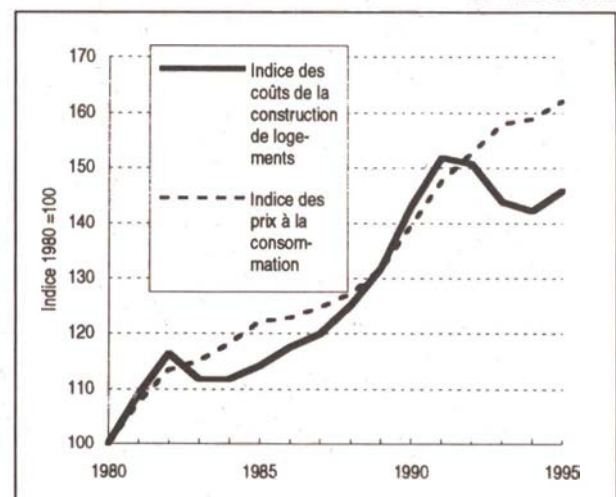


Plus de la moitié des investissements privés dans la construction de bâtiments comportant des logements concernait des immeubles locatifs et un tiers des maisons familiales. Le volume d'investissement dans la construction de logements privée se répartissait comme suit entre les différents types d'ouvrage (chiffres arrondis, en millions de francs, en 1994):

• Maisons individuelles à un logement, isolées	4'280	21.3%
• Maisons individuelles à un logement, mitoyennes	2'430	12.1%
• Bâtiments à plusieurs logements, à usage exclusif d'habitation	10'230	51.0%

• Bâtiments à usage mixte, principalement à usage d'habitation	2'290	11.4%
• Logements pour personnes âgées	220	1.1%
• Foyers sans soins médicaux ou services d'assistance sociale	50	0.3%
• Autres constructions en rapport avec l'habitation	560	2.8%

Comparaison de l'indice zurichois du coût de la construction de logements avec l'indice des prix à la consommation, de 1980 à 1995



La courbe des coûts de la construction de logements reflète l'évolution générale de la construction de logements. Ainsi, l'indice zurichois pour 1993 – et en particulier pour la période 1991-1994 – indique une évolution à la baisse; la production de logements était également en recul⁴. Comparés aux prix à la consommation, aux loyers ainsi qu'à l'évolution des salaires, les coûts de la construction ont enregistré une plus faible augmentation entre 1985 et 1995:

- Indice zurichois des coûts de la construction de logements + 27.8%
- Prix à la consommation + 32.7%
- Loyers + 55.8%
- Salaires nominaux + 42.0%

Autres domaines de la construction privée

En 1994, le volume des investissements dans les autres domaines de la construction privée s'élevait à 10'953 millions de francs. Il se répartissait comme suit entre les divers types de bâtiments (en millions de francs, en 1994):

- Constructions artisanales, industrielles et services, 6'861 62.6%
dont:
 - Ateliers, bâtiments de fabriques 1'655 15.1%
 - Halles de dépôt, dépôts, silos, citernes 562 5.1%
 - Bureaux et bâtiments administratifs 2'217 20.2%
 - Grands magasins, commerces 1'265 11.5%
 - Restaurants, hôtels, hébergement 781 7.1%
 - Autres constructions 382 3.5%
- Infrastructure 3'399 31.0%
- Agriculture et sylviculture 693 6.3%

(y compris la construction de logements) a augmenté de quelque 9.0%. Dans les années 80, la construction industrielle et artisanale avait connu un essor important. Entre 1980 et 1990, le volume des investissements s'était pratiquement multiplié par deux – calculé en prix corrigés sur le renchérissement –, alors qu'en comparaison, la construction de logements n'avait progressé que de 19.6%.

Les constructions industrielles, artisanales et des services représentent le plus important domaine de dépenses de la construction privée puisqu'elles occupent les deux tiers de son volume d'investissement. Ce domaine a été le plus fortement touché par la dernière crise. Entre 1990 et 1994, les investissements annuels dans la construction industrielle, artisanale et des services ont reculé d'environ 43.8% au total (valeur nominale), alors que le reste des bâtiments de la construction privée

4.3 Les règles de la mise au concours

Les ordres sont adjugés, selon le principe de la libre concurrence, à l'entreprise dont l'offre est la plus avantageuse, quoique d'autres critères, tels que la capacité ou la souplesse de l'entreprise, puissent également jouer un rôle. Pour l'adjudication et le déroulement des travaux, il existe des normes élaborées par la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) en collaboration avec les professionnels intéressés, ainsi que des ordonnances sur les adjudications édictées par la Confédération et les cantons.

Actuellement, les règles de la mise au concours se situent à un tournant de leur histoire. Trois nouvelles lois fédérales ont été promulguées dont l'objectif est d'encourager la concurrence dans l'intérêt des règles de l'économie de marché.

4.3.1 L'adjudication des travaux

L'idée de départ est que le libre concours entre les soumissions représente le moyen le plus sûr de trouver l'offre la plus avantageuse en ce qui concerne le coût, la qualité et les délais.

Les mandats de la Confédération sont adjugés selon les principes de l'économie au soumissionnaire qui aura remis l'offre la plus avantageuse. Outre le prix, il est également tenu compte de la garantie de bienfacture et d'achèvement dans les délais des travaux ou des fournitures⁵.

Les ordonnances cantonales ont, entre autres objectifs, celui d'uniformiser la pratique d'adjudication dans le cadre d'une économie globale. Plusieurs villes et communes disposent également de conditions d'adjudication, quoique de manière moins systématique.

Lorsque de telles ordonnances font défaut, il est souvent fait appel à la «Norme sur les mises en soumission et l'adjudication de travaux et de fournitures pour des travaux de construction» de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (Norme SIA 117, édition 1972) qui est également utilisée par des maîtres de l'ouvrage du secteur privé de la construction.

4.3.2 Les règles de la mise au concours en mutation

Deux raisons sont à la base de la nécessité de réviser les règles de la mise au concours de la Confédération et, par conséquent, les réglementations cantonales y relatives: les exigences politiques réclament le renouvellement de l'économie de marché suisse, faisant suite au rejet de l'Accord EEE, ainsi que la réalisation des accords du GATT. Il s'agit également d'élargir les réglementations corrélatives à d'autres adjudicateurs publics, notamment aux communes, aux télécommunications et aux chemins de fer. L'objectif explicitement poursuivi est de renforcer la concurrence et, ainsi, les forces de l'économie de marché. Se rattache également à cet objectif la libéralisation de la construction au-delà des frontières politiques, c'est-à-dire au-delà aussi des frontières nationales.

La nouvelle loi fédérale du 16 décembre 1994 sur les marchés publics concerne, en premier lieu, les mandats publics de la Confédération. Cette loi réglemente et organise de manière plus transparente le processus d'adjudication de

fournitures, de services et de mandats de construction publics. Il faut renforcer la concurrence entre les offrants et encourager l'utilisation économique des fonds publics. Le traitement égalitaire de tous les offrants ainsi que le principe du droit contraire forment les deux éléments centraux des nouvelles règles d'adjudication. Le traitement égalitaire inclue, en particulier, des offrants issus d'Etats contractants aux accords du GATT, dans la mesure où ces Etats garantissent un droit contraire. La loi est appliquée pour les ouvrages dont le montant évalué est supérieur à 10.07 millions de francs.

La loi fédérale du 6 octobre 1995 sur le marché intérieur (LMI) doit garantir un accès libre et équitable au marché en faveur des personnes établies ou ayant un siège en Suisse, afin de leur permettre d'exercer leurs activités à l'intérieur de tout le pays. La loi sur le marché intérieur s'applique à la Confédération, aux cantons, aux communes et aux autres responsables de mandats publics. Ces derniers sont, en autres, obligés de publier les projets de constructions publiques d'envergure comprenant également les critères respectifs de participation. La loi sur le marché intérieur doit notamment permettre de supprimer le traitement préférentiel d'entreprises domiciliées dans le lieu.

La loi fédérale du 6 octobre 1995 sur les cartels et autres restrictions de la concurrence (Loi sur les cartels, LCart.) est également importante pour les règles de la mise au concours dans la construction. Cette loi s'applique aux entreprises privées et de droit public qui conviennent d'accords cartellaires ou d'autres conventions en matière de concurrence, qui exercent une certaine puissance sur le marché ou qui participent à des ententes entre entreprises. Les conventions limitant la concurrence ne sont pas

autorisées lorsqu'elles ne sont pas justifiées par l'efficacité économique. Il y a présomption de restriction à la concurrence lorsque des conventions influencent la fixation des prix ou prévoient des limitations quantitatives ou une répartition du territoire.

4.3.3 Concours

Les mandats aux architectes et ingénieurs peuvent être attribués directement à un maître de l'ouvrage particulier ou en application des règles sur les concours. De tels concours sont également organisés par les pouvoirs publics.

Leur déroulement suit les règles sur les concours proposées par la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA). On distingue entre les concours suivants: concours d'idées, concours de projets, mandats d'études et concours-soumissions.

Il convient également d'indiquer que les titres d'«architecte» et d'«ingénieur» ne sont pas protégés en Suisse. Dans la plupart des cantons, n'importe qui peut, en principe, être associé à des projets de construction et à leur exécution. Cependant, on ne s'adresse en général qu'à des professionnels ayant fait preuve de leur capacité pour des travaux de construction de moyenne importance ou de grande envergure. Dans ces cas, des études suivies dans des écoles supérieures d'architectes et d'ingénieurs (HTL/ETS) ou dans les Ecoles polytechniques fédérales de Zurich ou de Lausanne (ETH/EPF) ainsi que l'affiliation aux organisations professionnelles corrélatives jouent un rôle très important.

4.4 Législation sur la construction

Le droit de la construction comprend les prescriptions relatives à la construction, au parc, à la modification ainsi qu'à l'utilisation des constructions et des installations inhérentes à la construction. De plus, d'autres prescriptions de la Confédération, des cantons ou des communes déploient également leurs effets en relation, par exemple, avec la protection de l'environnement ou l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements.

La législation en matière de construction est du ressort des cantons et des communes.

4.4.1 Le droit de la construction et de la planification

Dans les dernières décennies, le droit de la construction a évolué, passant d'un droit en matière de police des constructions au sens étroit du terme, c'est-à-dire d'une prévention contre les dangers, à un droit différencié qui inclut également des questions d'agencement et qui est étroitement lié au droit de l'aménagement du territoire. Les prescriptions matérielles concernent le comportement des participants aux ouvrages et les exigences posées aux constructions. Les normes formelles sont de nature organisationnelle et processuelle et se rapportent, par exemple, aux autorités qui octroient les permis de construire, ainsi qu'au processus d'octroi desdits permis.

Le droit de la construction est essentiellement un droit cantonal, la Confédération n'ayant pas la compétence d'édicter une loi fédérale sur la construction. Plusieurs lois fédérales renferment cependant des dispositions en matière de construction, telles que les lois sur la circulation et notamment la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Cette dernière prescrit, en particulier, que seules des constructions ou des installations autorisées par l'administration peuvent être bâties ou modifiées. La condition posée par le droit fédéral à un permis de construire est que les constructions ou les installations répondent à l'affectation de la zone d'utilisation et que le terrain soit équipé⁶⁾.

Dans la mesure où le droit de la construction n'est pas transféré aux communes, les cantons le réglementent en relation avec la législation en matière d'aménagement du territoire. Au niveau cantonal, l'on trouve les législations en matière de construction et de planification et, ordinairement, les règlements et plans de zones communales au niveau des communes. De leur côté, ces dernières fixent les prescriptions sur la construction qui répondent aux exigences des zones de construction⁷⁾.

La législation en matière de construction et de planification fait, en maints endroits, l'objet de discussions ou d'une révision qui s'articulent autour des questions et des impératifs suivants:

- Eu égard aux exigences et aux problèmes actuels, les conditions posées aux constructions doivent être formulées de manière plus transparente et, si possible, plus harmonisée.
- Les lois cantonales et les règlements communaux en matière de construction ne concernent fréquemment que les constructions nouvelles. Des lacunes subsistent au ni-

veau des réglementations répondant aux problèmes et aux exigences de la densification intérieure ou de la densification ultérieure des régions bâties.

- Le poids le plus important est accordé à la demande de simplification générale, d'accélération et d'harmonisation au plan national des procédures d'octroi du permis de construire.

pour la détermination de nouvelles zones de construction.

4.4.2 Autres réglementations

Outre la législation en matière de construction et de planification, la Confédération, les cantons et les communes ont édicté d'autres réglementations qui se répercutent également sur la construction. Citons à ce sujet: la loi fédérale sur la protection de l'environnement, la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, les lois cantonales sur le bruit, la santé et l'hygiène ou les règlements communaux sur l'équipement⁸⁾. En outre, des associations ont élaboré des réglementations et des lignes directrices, comme les normes SIA par exemple.

Une importance croissante est accordée au droit sur la protection de l'environnement qui exerce une influence particulière sur la construction. Son objectif est de réduire et de limiter la charge sur l'environnement par des restrictions sur les émissions et le respect des valeurs limites pour les nuisances. Entre autres mesures, l'on prévoit l'obligation d'assainir les installations qui ne répondent plus aux exigences. Des permis de construire pour de nouveaux bâtiments servant au séjour prolongé de personnes ne seront plus délivrés que lorsque les valeurs limites pour les immissions seront respectées. De nouvelles réglementations dans ce sens s'appliquent, en particulier,

4.5 Normalisation et rationalisation dans la construction

4.5.1 Les normes

L'Association suisse de normalisation (SNV) est l'organisation faîtière de la normalisation suisse. Son but est de créer, de publier et de distribuer des normes suisses. Elle s'occupe de la coordination de la normalisation et de la collaboration avec d'autres organismes poursuivant un but similaire; de plus, elle représente la Suisse auprès de l'Organisation internationale de normalisation (ISO), auprès du Comité européen de normalisation (CEN), ainsi qu'auprès d'autres organisations de même nature.

Au sein de la SNV, les normes techniques relatives à la construction – à l'exception de celles traitant de la construction routière – sont du ressort de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA). Des spécialistes des secteurs intéressés, comme par exemple la fabrication, la distribution, l'utilisation et les essais, s'occupent en règle générale de la révision des normes. Des représentants du domaine scientifique, des autorités et d'instituts fédéraux collaborent également à cette tâche. Si nécessaire, il est encore fait appel à des spécialistes de domaines similaires.

Les normes sont des instruments de travail. Dans un sens plus large, elles ont pour but de faciliter l'entente entre toutes les branches impliquées dans la construction. Elles veillent à assurer une sécurité suffisante dans les ouvrages et fixent des critères de qualité et d'utilisation. De plus, elles servent à établir le déroulement organisationnel, juridique et commercial.

Pratiquement toutes les branches impliquées dans la construction ont leurs normes pour la construction, les méthodes de calcul et les mesures. D'autres normes décrivent les différents corps de métiers, établissent des conditions de livraison et fixent les honoraires à appliquer. En complément des règlements de construction publics, ces normes rencontrent une large audience et contribuent à l'harmonisation dans le domaine de la normalisation ainsi qu'à la rationalisation dans la construction.

L'introduction de la garantie de qualité et la réalisation pratique des normes internationales ISO corrélatives constituent les nouveautés d'actualité⁹. Le bureau de certification fait, à ce propos, encore l'objet de controverses. En effet, les entrepreneurs de l'économie de la construction s'interrogent sur l'institution d'un bureau de certification pour leur branche et spécifique à la construction – comme c'est le cas en Allemagne.

4.5.2 Code des frais de construction et catalogue des articles normalisés

Deux instruments destinés à rationaliser la gestion des projets sont largement utilisés: le code des frais de construction et le catalogue des articles normalisés qui ont tous deux été révisés dans les années 80.

Le code des frais de construction (CFC), publié par la Centrale suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment (CRB), répartit intégralement et systématiquement les coûts de la construction et autres investissements inhérents à tout bâtiment, depuis l'idée de bâtir jusqu'au décompte final. Il facilite l'élaboration des devis, le contrôle des engagements durant la période de construction et l'établissement du décompte de cette dernière, ainsi que l'ex-

exploitation statistique des résultats. Les catalogues des articles normalisés – l'un pour le bâtiment et l'autre pour le génie civil – sont des dispositions normatives systématiquement élaborées et clairement formulées en vue de l'établissement de répertoires de prestations, d'offres, de contrats et de décomptes. Le catalogue des articles normalisés pour le bâtiment a été dressé par la CRB et celui pour le génie civil par l'Union suisse des professionnels de la route (VSS).

4.6 Changements de structures dans l'économie de la construction

Près d'un tiers des bâtiments existants ont vu le jour après la Deuxième Guerre mondiale. La construction avait connu un essor particulier dans les années 60 et 70. L'accélération des transformations de l'environnement ainsi que d'autres évolutions ont engendré des contre-réactions qui ont contribué à des changements. Le renouvellement et la transformation du patrimoine bâti ont, en particulier, gagné en importance. Leur part au volume des constructions a presque doublé depuis le début des années 80.

La crise économique qui a débuté avec les années 90 a vraisemblablement accéléré le processus de transformation. Les possibilités financières de la plupart des mandants privés et publics d'ouvrages se sont considérablement réduites. Cela se traduit par un volume des commandes à la baisse et par l'exigence de construire à prix avantageux.

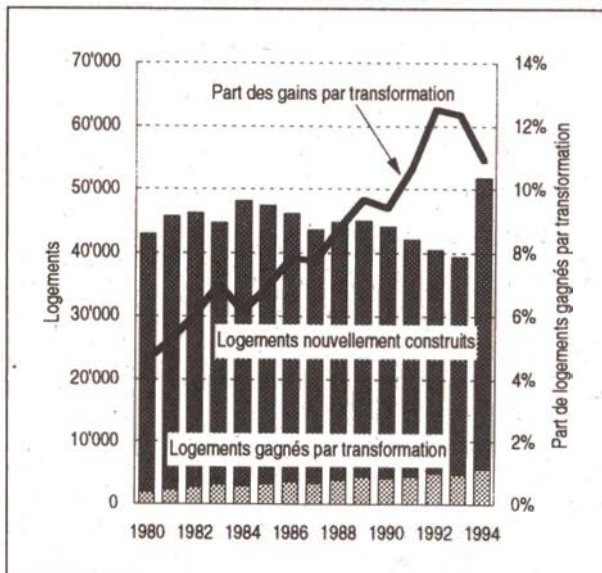
4.6.1 Le changement dans la construction de logements

La construction de logements est marquée par les évolutions suivantes:

- La construction de nouveaux logements a enregistré une forte baisse au début des années 90, qui a été partiellement compensée par un plus grand nombre de transformations.

- La construction de maisons familiales est, en premier lieu, responsable du recul marqué par la production de logements. En outre, le secteur des maisons familiales a subi des fluctuations nettement plus importantes que les autres domaines de la construction de logements.
- La discussion sur le thème de coûts plus modérés dans la construction de logements devrait avoir des répercussions. Depuis le début des années 90, ce thème occupe le premier rang des exigences.

Logements nouvellement construits et gagnés par transformation, de 1980 à 1994

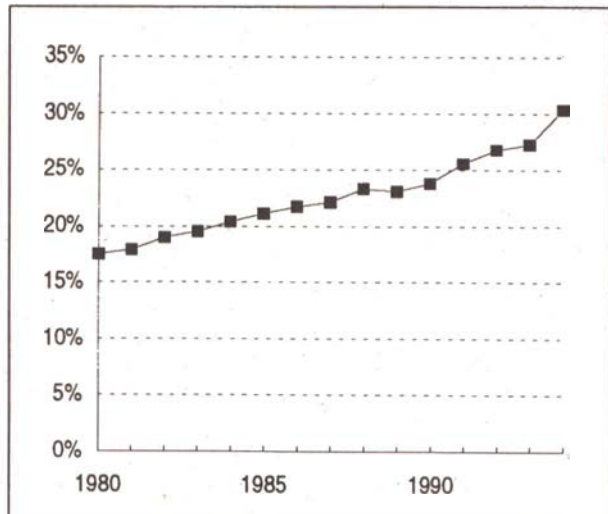


Pendant les années 70, la moyenne annuelle des logements nouvellement construits s'élevait à 55'200 unités et à 42'300 dans les années 80. Au début des années 90 (1990-94), la production annuelle de nouveaux logements a chuté à 38'800 unités en moyenne. En revanche, un plus grand nombre de logements ont été gagnés par des transformations. Dans les années 80, les transformations représentaient 4% de l'accroissement du parc de loge-

ments. Ce pourcentage s'est élevé à 7% dans les années 80 pour atteindre 12% dans la période comprise entre 1990 et 1994. L'on constate également que la crise a peu affecté le secteur des transformations (annexe 18).

L'importance croissante des transformations apparaît aussi dans la diminution du nombre de logements perdus par démolition ou par transformation pour une nouvelle affectation. Les démolitions et les pertes par transformation s'élevaient en moyenne annuelle à 3000 unités dans les années 70, puis à 2000 dans les années 80 et enfin à quelque 1500 logements au début des années 90. Ces chiffres expriment, entre autres, une tendance à faire un usage plus ciblé et plus parcimonieux du patrimoine bâti.

Part des transformations sur le total des investissements dans la construction (uniquement les transformations soumises à autorisation), de 1980 à 1994



En 1994, 4,8 milliards de francs ont été investis dans les transformations – exigeant un permis de construire – de bâtiments comprenant des logements, soit 23,6% des investissements

totaux dans la construction de logements. La plus grande importance accordée à l'entretien et à la rénovation se remarque non seulement dans la construction de logements, mais également dans d'autres domaines. Par rapport à la moyenne de tous les domaines ou au volume total des investissements dans la construction, les transformations occupaient une part de 30.4% des dépenses¹⁰).

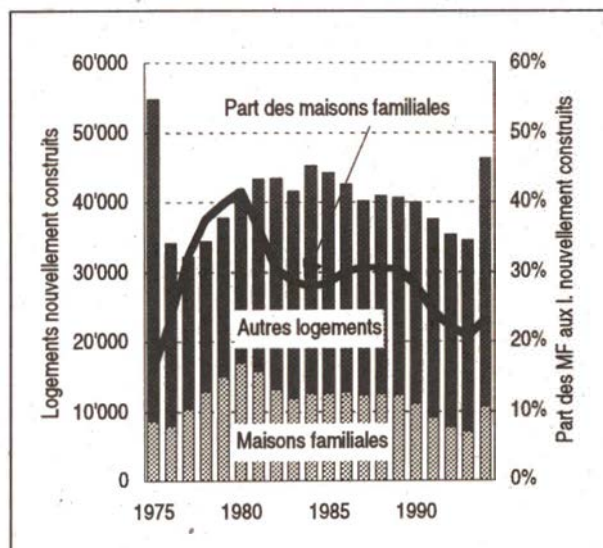
L'importance croissante accordée aux rénovations se répercute sur la structure d'exploitation au sein même de l'économie de la construction. Les projets de rénovation ont des exigences différentes par rapport à ceux des projets de constructions nouvelles. Ce n'est pas uniquement l'organisation du déroulement du projet qui diffère lors de rénovations; les exigences posées quant aux aptitudes des collaborateurs ainsi qu'aux engins et aux installations nécessaires sont également particulières. A titre d'exemple, les rénovations réclament une plus grande part de travaux aux niveaux de la planification et du second oeuvre, ce qui explique l'augmentation supérieure à la moyenne du nombre d'employés dans ces domaines (annexe 20).

Sous la conduite de la Confédération, respectivement de l'Office fédéral des questions conjoncturelles, le programme d'impulsion pour la construction (IP BAT) a été lancé dans l'objectif de familiariser les spécialistes de la construction ainsi que les maîtres de l'ouvrage et les propriétaires d'immeubles avec les nécessités et les défis du domaine des rénovations.¹¹) Des cours destinés à divers acteurs de la construction sont organisés et des informations sont transmises dans le cadre de l'IP BAT.

Dans le domaine de la construction de logements, les maisons familiales ont enregistré les

plus fortes fluctuations. En 1980, près de 17'000 maisons familiales avaient été construites alors qu'elles représentaient moins de 7200 nouvelles unités en 1993. Certes, le nombre des autres bâtiments comprenant des logements a fortement chuté entre 1973 et 1977, mais comparé à celui des maisons familiales, ses variations ont été nettement moins importantes depuis les années 80 (annexe 19). Ainsi, entre 1989 et 1993, un recul de 42.1% a été constaté en ce qui concerne les maisons familiales, alors qu'il n'était «que» de 3.3% pour les autres logements nouvellement construits. La nette diminution enregistrée par la construction de maisons familiales est en relation directe avec l'augmentation abrupte des intérêts hypothécaires durant la période 1989-1991. En général, la construction de maisons familiales réagit plus fortement aux modifications de l'intérêt hypothécaire.

Nouveaux logements construits dans des maisons familiales et d'autres bâtiments, de 1975 à 1994



La question de savoir quels effets auront les demandes portant sur la construction de logements à prix plus avantageux n'est pas enco-

re tranchée. Ces exigences constituent une réponse à la dernière crise qui subsiste depuis 1990. Cette crise a ébranlé la certitude largement répandue que tant le revenu et la fortune des ménages que leurs exigences en matière de confort et de surface continueront à progresser. En outre, une série d'exemples atteste que la construction de nouveaux logements à prix modéré n'implique pas nécessairement une mauvaise qualité; de plus, malgré le taux élevé de logements vacants, ces nouvelles unités sont très demandées, qu'il s'agisse du secteur locatif ou de la propriété.

Il est certain qu'une baisse conséquente des coûts de la construction nécessite l'engagement de toutes les parties concernées dont font partie l'économie de la construction, les autorités à tous les échelons de l'Etat, les maîtres de l'ouvrage respectifs, y compris les architectes et les spécialistes de branches. Les coûts relatifs aux prestations de construction particulières ne devraient pas former le problème essentiel. Des économies possibles sont entrevues notamment dans un niveau de confort et d'équipement moins élevé ainsi que dans la simplification du déroulement de la planification et de la pratique d'adjudication des travaux; la plupart des propositions d'économie se concentrent sur un relâchement du «perfectionnisme suisse».

Les perspectives d'évolution de la construction de logements font l'objet d'opinions contrastées. Le taux élevé des logements vacants incite notamment au scepticisme, l'optimisme venant, quant à lui, du bas niveau des intérêts hypothécaires. Selon diverses estimations, la demande de résidences principales supplémentaires devrait diminuer de quelque 30'000 ou 35'000 unités par an d'ici à la fin du siècle¹²⁾.

4.6.2 La transformation dans la construction industrielle et artisanale

Les facteurs de détermination pour la construction industrielle, artisanale et des services ressemblent, pour certains d'entre eux, à ceux de la construction de logements. Selon les branches, certains parallèles existent en ce qui concerne le besoin de rénovation et les conditions-cadre liées à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement. Dans ce domaine également, la crise a moins affecté les activités des transformations que les nouvelles constructions. Ainsi, par rapport à l'année précédente, les investissements dans de nouvelles constructions industrielles, artisanales et des services ont diminué d'environ 22.3% en 1994, alors que ceux consacrés aux transformations ont augmenté de 14.8%; dans ce domaine, les rénovations représentaient 41.3% des investissements dans la construction.

Dans les années 80, les investissements dans la construction industrielle, artisanale et des services avaient enregistré les plus fortes augmentations dans tous les domaines; c'est également avec le plus de force que la crise entamée depuis 1990 les a touchés (annexe 22). Par rapport aux autres domaines, la situation de la construction industrielle et artisanale est marquée par d'autres facteurs d'insécurité. D'une part, l'excédent de locaux industriels et artisanaux demeure considérable. D'autre part, les vacances et la baisse des prix donnent à de nombreuses entreprises l'occasion de réorganiser leurs espaces et d'optimiser leurs lieux d'implantation. Il n'est pas rare que les entreprises traditionnelles du secteur industriel qui, jusqu'à présent avaient nettement marqué de leur empreinte leur commune d'implantation ou un quartier de la ville, soient entrées dans une phase de transformation. Elles transfèrent

leurs départements de production, installés dans des centres urbains, vers les ceintures des agglomérations et aussi à l'étranger. Le transfert des places de travail s'observe toujours plus dans le secteur des services également. Ces déplacements vers les zones d'agglomération concernent notamment les domaines des «Back offices», tels les services de comptabilité. Les services de création de valeurs ou orientés sur la clientèle, comme le conseil en matière d'entreprise, les services concernant les personnes et le domaine social, quittent les «City» pour s'installer dans les lieux d'implantation vers lesquels la population résidente a immigré dans les dernières années.

4.6.3 L'activité de construction dans le secteur public

Dans les années 70 et 80, les investissements des pouvoirs publics dans la construction ont évolué presque parallèlement au réchérissement général, alors que ceux du secteur privé ont rapidement et fortement réagi aux crises. C'est pourquoi la relation entre les investissements publics et privés dans la construction varie en étroite dépendance de l'évolution conjoncturelle du moment. C'est ainsi qu'entre 1990 et 1993, la part des constructions publiques a augmenté par rapport à celles du secteur privé, alors que la relation s'est inversée au profit de ce dernier en 1994.

Actuellement, certains facteurs parlent en faveur d'une reprise des investissements publics dans la construction; d'autres déploient des effets ralentisseurs dont la situation financière fait partie. En effet, placée sous un signe de faiblesse économique, cette dernière reste tendue en raison des pertes accusées sur les recettes fiscales et encourage les efforts d'économie. D'un autre côté, il faut mentionner les

projets qui avaient été retardés jusqu'à présent et qui ont pu être exécutés successivement. S'ajoute à cela l'exigence posée aux pouvoirs publics d'effectuer ses investissements dans la construction de manière constante voire anti-cyclique.

En ce qui concerne les investissements dans les constructions nouvelles du génie civil, une certaine transformation est en suspens avec le passage du trafic privé aux transports publics. Il convient d'indiquer à ce sujet les nouvelles transversales ferroviaires alpines (NLFA) qui représentent le plus important projet public du génie civil et dont le standard d'équipement, le financement et le volume des investissements font actuellement l'objet de discussions.

En 1994, les investissements des pouvoirs publics se répartissaient de la manière suivante: 46.0% (8.2 milliards de francs) pour les nouvelles constructions, 32.5% (5.8 milliards de francs) pour les transformations et les agrandissements et 21.6% (3.9 milliards de francs) pour les travaux d'entretien. Dans les dernières années, la part des dépenses publique pour les transformations, les agrandissements et l'entretien a augmenté: entre 1986 et 1994, par exemple, de 40% à 54%. Le taux des investissements pour les transformations dans les budgets publics était plus élevé que chez les maîtres de l'ouvrage privés (29.2%). En outre les investissements de la Confédération, des cantons et des communes dans les transformations et les travaux d'entretien devraient continuer à gagner de l'importance. 70% à 80% des bâtiments scolaires, des hôpitaux, des hospices ainsi que des logements, dont ils sont propriétaires, ont été construits avant 1976 et ont maintenant plus de 30 ans. L'âge supérieur à la moyenne du parc des bâtiments publics, ainsi que la modifi-

cation des besoins d'utilisation, nécessiteront encore des investissements dans le secteur des bâtiments publics.

Bibliographie relative au chapitre 4

Société Suisse des Entrepreneurs: La construction suisse en chiffres. Edition 1995. Zurich, 1995.

Office fédéral de la statistique: Statistique de la construction et des logements en Suisse, 1994. Berne, 1996.

Office fédéral de la statistique: Les logements vacants en Suisse au 1^{er} juin 1995. Berne, 1996.

Office fédéral de la statistique: Recensement fédéral de la population 1990: Bâtiments et logements. Tableaux thématiques. Berne, 1993.

Office fédéral de la statistique: Cantons et villes suisses. Données statistiques, 1995. Berne, 1995.

Office fédéral de la statistique: Annuaire statistique de la Suisse 1996. Zurich, 1995.

Farago, Peter; Hager, August; Panchaud, Christine: Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement. Bulletin du logement, volume 54. Berne, 1993.

Schweizer, Markus; Wüest, Hannes; Hofer, Martin: Bau- und Immobilienmarkt Schweiz. Monitoring 1996. Zurich, 1995.

St. Galler Zentrum für Zukunftsforschung (SGZZ): Lagebeurteilung der Bauwirtschaft 1994/95.

Lehmann, Daniel: Contours du nouveau régime de concurrence dans l'optique du secteur de la construction. Reflets de la construction, mars 1995/n° 71.

Remarques

1. Industries principales de la construction, y compris les charpenteries, les constructions métalliques, les entreprises générales et les ateliers publics.
2. (Idem note 1).
3. En 1994, le volume total des budgets publics s'élevait à 14'028 millions de francs, sans compter les travaux d'entretien (mais transformations et agrandissements compris).
4. Les indices bernois et genevois des coûts de la construction indiquent une évolution similaire, quoique légèrement décalée dans le temps.
5. L'adjudication des travaux est régie dans la loi fédérale du 16 décembre 1995 sur les marchés publics et dans les ordonnances y relatives. Voir aussi le chapitre 4.3.2.

6. Voir aussi chap. 2.2.1.
7. Les prescriptions sur l'équipement et le degré d'utilisation en matière de construction en font partie. Cette dernière est déterminée, entre autres, par les taux d'utilisation, de construction et d'espaces libres. D'autres prescriptions concernent les distances séparant les bâtiments et les installations ainsi que leur hauteur. Les maisons-tours sont soumises, en général, à des réglementations particulières. Voir chapitre 2.2.1.
8. Se référer aux chap. 2.4.1 et 2.5.2 en ce qui concerne la législation en matière d'environnement et au chap. 3.5.2 pour ce qui est de l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements.
9. Notice-SIA 2007 «Garantie de la qualité dans la construction – Contribution à l'interprétation des normes ISO 9000-9004 (SN EN 29000-29004).
10. La statistique de la construction ne recense que les transformations exigeant un permis de construire. Selon cette statistique, les transformations (exigeant un permis de construire) représentaient 23.8% du total des investissements dans la construction en 1990. Dans cette même année, l'on estime à 40% la part des rénovations et de l'entretien, y compris les travaux ne nécessitant pas de permis de construire. Selon certaines prévisions, cette part devrait s'élever à env. 60% jusqu'en l'an 2000, puis à 65% jusqu'en 2005 (Monitoring 1995, p. 78-79).
11. Parallèlement aux programmes d'impulsion RAVEL et PACER qui sont consacrés à l'utilisation rationnelle de l'électricité et des énergies renouvelables. Voir également: «Impuls», un magazine pour le PIBAT, RAVEL et PACER, édité par l'Office fédéral des questions conjoncturelles.
12. Consulter également le chap. 3.2.2. pour d'autres informations concernant l'évolution présente et future de la production de logements.

5. Engagement dans la coopération au développement urbain

5.1 Contribution de la Suisse

Les expériences acquises en Suisse en matière de politique de l'habitat peuvent-elles jouer un rôle important dans l'évaluation des difficultés qui se présentent à l'urbanisation dans les pays en voie de développement? Comment la Suisse pourrait-elle contribuer à résoudre les problèmes urgents résultant de la croissance urbaine, étonnamment rapide dans les pays en voie de développement? Qu'est-il fait en ce sens?

Certaines données structurelles spécifiques de l'habitat suisse comme l'organisation régionale relativement équilibrée, le large éventail des activités économiques, la décentralisation de l'administration et la vaste participation de la population aux décisions politiques pourraient tout à fait servir de lignes directrices. Mais ces caractéristiques sont issues de l'évolution naturelle d'un contexte socioculturel et historique qui a peu de points communs avec les conditions des pays en voie de développement. Il apparaît donc clairement que les expériences acquises en Suisse ont peu de chance de pouvoir être «exportées». Il n'en reste pas moins vrai que plusieurs organisations suisses s'occupent depuis quelque temps de la construction de logements et de l'habitat dans les pays en voie de développement, et que l'engagement de la Suisse dans la coopération au développement urbain ne cesse de s'accroître. La Direction de la coopération au développement et de l'aide humanitaire (DDA) assume ici une position-clé. Elle coordonne la coopération au développement au sein de l'administration

fédérale et exécute une grande partie des programmes financés par l'Etat.

Conformément à la loi fédérale sur la coopération internationale au développement et sur l'aide humanitaire, la solidarité avec les êtres humains, les régions et les pays les plus pauvres du monde est au centre de la coopération suisse au développement. Depuis ses débuts en 1961, elle se concentre sur le domaine rural. L'autarcie dans la production agricole doit assurer l'indépendance régionale et permettre un mode de transformation équilibré.

C'est à la conférence des Nations Unies de Vancouver, «Habitat 1976», que l'on doit le coup d'envoi décisif pour l'examen de cette politique presque exclusivement orientée sur le développement rural. La DDA avait procédé à une analyse détaillée des besoins existant dans les pays en voie de développement et des contributions possibles de la part de la Suisse, analyse qui a conduit, en 1980, à la formulation de l'«Urban Development Guidelines». Ces lignes directrices mettaient l'accent sur l'interdépendance des processus de développement ruraux et urbains. Les stratégies relatives à l'espace urbain y étaient définies comme étant basées sur la complémentarité possible des développements urbain et rural. Les principaux objectifs formulés étaient les suivants:

1. favoriser une structure d'habitat équilibrée ainsi que le développement socio-économique,
2. créer des postes de travail en dehors de l'agriculture, surtout dans le secteur informel,
3. appliquer le principe de l'«aide à l'effort personnel» dans les régions urbaines et rurales, en soutenant en particulier les groupes les plus pauvres de la population dans leur

recherche visant à satisfaire les besoins fondamentaux.

Dans les années 80, le nombre de projets urbains soutenus par la DDA a progressivement augmenté. 15 projets ont été mis en route entre 1982 et 1985, et l'on en comptait déjà 41 dans le courant des quatre années suivantes. 33% des ressources mises à disposition pour les projets de développement urbain ont été investis dans la catégorie «espace habitable et matériaux de construction», 25% dans le «secteur urbain informel» et 20% dans le domaine de l'«infrastructure et des installations publiques». 10% des moyens ont été utilisés pour l'«assainissement et la réorganisation des quartiers pauvres». Les 10% restants ont été engagés dans les domaines de l'«aménagement du territoire», du «management de l'habitat», de l'«aide aux structures sociales», du «développement communautaire» et de la «planification des secteurs».

Une grande partie des fonds (80%) mis à disposition entre 1986 et 1989 pour des projets urbains a été absorbée par six projets d'investissement relativement importants, à savoir:

- l'assainissement des quartiers pauvres de Douala au Cameroun;
- le développement d'infrastructures urbaines à Cirebon et Djogjakarta en Indonésie;
- la promotion du secteur informel dans les pays africains situés au sud du Sahara (en collaboration avec l'Organisation internationale du travail/OIT);
- la création d'un fonds pour le soutien des petites entreprises (micro-entreprise funding) en Amérique latine (en collaboration avec la Banque pour le développement interaméricain/BDI);

- la création d'un fonds de premiers secours en Bolivie;
- la promotion d'un projet de construction de logements au Burundi.

Dans l'ensemble, l'engagement de la DDA dans le domaine du développement des villes peut être caractérisé d'assez désordonné et relativement modeste. Entre 1982 et 1989, environ 100 millions de francs suisses ont été investis dans des projets urbains, ce qui ne représente que 4% de l'ensemble des prestations de soutien bilatérales pendant cette période. Il n'en reste pas moins que des expériences précieuses ont pu être rassemblées et que l'on peut noter quelques succès importants.

Entre 1992 et 1995, la DDA a reformulé ses lignes directrices en matière de politique de développement urbain dans l'«Urban Development Policy». L'engagement de la Suisse dans ce domaine doit être maintenu et renforcé. Ce qui implique une coopération encore plus directe au développement urbain – sur la base des expériences acquises dans le courant des dernières années. Avant d'en venir à une discussion plus détaillée sur la nouvelle politique de développement urbain menée par la DDA et des perspectives d'avenir de sa mise en application effective, nous allons présenter ici quelques projets de développement de villes que nous avons choisis pour leur caractère représentatif des expériences accumulées jusqu'alors. Nous voulons parler de l'assainissement des quartiers pauvres de Douala et des deux projets de développement urbain en Indonésie, sélectionnés parmi les six principaux projets déjà mentionnés précédemment.

5.2 Les projets au Cameroun et en Indonésie

5.2.1 Nylon: développement coopératif à Douala, Cameroun

Nylon est un bassin d'effondrement marécageux d'environ 700 hectares, situé à la périphérie de Douala. L'occupation du territoire a commencé d'une manière désordonnée vers la fin des années 50. Nylon compte aujourd'hui entre 250'000 et 300'000 habitants, ce qui représente environ un septième de la population de la ville de Douala.

L'on peut parler de «développement» – proprement dit – de Nylon dès l'instant où les habitants ont commencé à s'organiser pour endiguer la criminalité, obtenir l'accès à l'eau potable, prévenir les inondations et améliorer les conditions d'hygiène catastrophiques. Sous la direction de chefs traditionnels, ils ont fondé des groupes d'«autodéfense» et se sont astreints à mener des «travaux d'utilité publique» (travaux d'investissement humains), en vue d'assainir et de réorganiser les systèmes d'épuration des eaux usées, les chemins piétonniers, les ponts et les installations publiques élémentaires. En 1971, 13 comités de quartier se sont réunis en «Commission centrale d'animation/CCA», afin de pouvoir mieux coordonner et orienter l'amélioration des conditions de vie. Des commissions ont également été mises sur pied dans différents domaines: «infrastructures et services publics», «banques et crédits», «encouragement à la construction de logements» et «action sociale».

L'Institut Panafricain pour le Développement/IPD a été l'une des premières organisations extérieures à s'intéresser à Nylon. En 1975, la DDA a commencé à soutenir les habitants dans leurs mesures d'efforts personnels. En vue de favoriser la consultation technique dans la planification, les projets et la mise sur pied d'infrastructures et d'institutions publiques, l'on a ultérieurement prêté main forte à des programmes d'action sociale en faveur de la jeunesse, dans le domaine de la santé et de l'alimentation. Environ 9 millions de \$US – dépenses de collaboration technique incluses – ont été mis à disposition depuis 1975, ce qui représente à peu près 2,5 \$US par personne et par an.

En 1979, le gouvernement du Cameroun a convenu avec la Banque mondiale de l'exécution d'un projet d'envergure portant sur la réglementation de la propriété foncière, l'amélioration des conditions de vie et la réorganisation de l'infrastructure urbaine à Nylon. Le projet a démarré en 1982. On a essayé d'inclure les organisations d'habitants dans la planification et la mise en application des mesures d'infrastructure. L'effort personnel, soutenu par la DDA, s'est développé parallèlement au projet de la Banque mondiale.

Ce dernier comprenait des mesures dont les répercussions touchaient l'ensemble de la ville. Près de 80% du budget total ont été investis dans la réorganisation de vastes infrastructures, dont les routes principales et les raccordements centraux du tout-à-l'égout, entre autres, faisaient partie. Il va sans dire que la Banque mondiale a profité du degré d'organisation relativement élevé et de l'esprit coopératif de la population. Mais il est à noter que le caractère «dicté» et «imposé» des mesures entreprises n'a pas nécessairement été favo-

nable au renforcement des capacités de la population à gérer les processus de développement de manière autonome. Certes, bon nombre d'habitants ont profité de la mise en valeur du territoire, de conditions de vie plus avantageuses, de l'augmentation des prix du terrain et des possibilités de travail supplémentaires. Mais les conditions d'existence d'autres habitants se sont ressenties de ces mesures très ambitieuses. Une petite partie de la population, petite mais significative, a même été déplacée et contrainte à l'émigration en raison des bouleversements économiques. La dynamique du développement s'est révélée peu résistante au niveau de l'autogestion. Elle a pratiquement été interrompue par la crise économique et politique du Cameroun au cours des dernières années. Le soutien du programme d'entraide par la DDA a, ces dernières années, peu à peu diminué. En revanche, un programme en vue de la fondation de centres de santé autonomes, gérés par la population continue à recevoir une aide.

Il faut pourtant bien constater que le soutien permanent, apporté depuis plus de 20 ans au développement autogéré (travaux d'investissements humains), a sensiblement contribué à l'amélioration de la qualité de la vie à Nylon. Cet exemple montre que le niveau d'organisation d'une population joue un rôle central dans l'amélioration progressive d'une situation d'approvisionnement et de conditions d'hygiène, et qu'il peut favoriser la promotion sociale et économique des habitants.

5.2.2 Cirebon et Djogjakarta: deux exemples en Indonésie

C'est vers la fin des années 70 que la Suisse a commencé à s'engager dans des projets d'urbanisation. Sur l'initiative de l'Office fédéral

des affaires économiques extérieures extérieures, la DDA a pris en charge une tâche de conseil à Cirebon et Djogjakarta, deux villes de moyenne importance à l'ouest et au centre de Java, dans l'assainissement, la réorganisation et le développement de l'approvisionnement en eau. En 1978, seuls 20% environ de la population de Cirebon avaient accès à l'eau potable de conduite, alors que l'eau des puits était très polluée. En 1983, plus de 60% de la population pouvaient déjà avoir accès à une eau potable propre et, en 1993, le pourcentage de la population alimentée en eau de conduite s'élevait à près de 80%. A Djogjakarta, le projet d'approvisionnement en eau s'est déroulé avec autant de succès – quoique dans des proportions plus modestes.

Le projet d'approvisionnement en eau une fois conclu, en 1983, le développement s'est effectué de manière très différente dans les deux villes. A Cirebon, la forte augmentation de la quantité d'eau a accentué les problèmes déjà existants d'épuration des eaux usées et d'hygiène dans la ville. Mais, comme le succès économique et technique du projet d'approvisionnement en eau avait consolidé la position de l'administration urbaine, il devenait possible d'aborder des problèmes encore non résolus dans d'autres domaines. Un «plan directeur» (Masterplan) pour l'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées (Surface Water and Waste Water Drainage Masterplan) a été élaboré et l'on a pu introduire la deuxième phase du «Cirebon Urban Development Project/CUDP II». Le CUDP II a également été soutenu techniquement et matériellement par la DDA. L'amélioration de la dérivation des eaux de pluie et la réorganisation du système d'évacuation des eaux usées ont permis de réduire les inondations et d'améliorer nettement l'hygiène de la cité. Pendant trois années consé-

cutives, Cirebon s'est distinguée comme la «cleanest city of Indonesia».

L'évaluation multisectorielle a clairement mis en évidence le besoin d'une plus grande coordination, d'un renforcement des institutions locales et de l'encouragement à la participation. Une étude institutionnelle a permis de clarifier les responsabilités pour l'exploitation et l'entretien des installations dans tous les secteurs, et d'introduire des systèmes d'information sur le management, des structures de tarifs équilibrées et des méthodes de calcul correspondantes. Ceci, pour garantir la durée économique des infrastructures améliorées. L'on a abordé la troisième phase du projet (CDUP III) en 1992, laquelle comprenait aussi bien des programmes visant à renforcer les institutions et à encourager la participation des utilisateurs que des mesures de construction.

Le programme visant à promouvoir la participation des utilisateurs devait, initialement, n'assurer que l'utilisation ordinaire des nouvelles installations d'approvisionnement en eau, d'évacuation des eaux usées et des déchets ainsi que la collaboration des groupes d'utilisateurs à l'entretien. Jusqu'à une conclusion performante de la phase pilote, le programme avait été élargi pour atteindre les objectifs suivants:

- faire en sorte que la population soit davantage en mesure de prendre elle-même en charge l'amélioration des prestations de service locales et des conditions d'habitat;
- procéder à de petites améliorations de construction qui devaient être financées, si possible, par les utilisateurs eux-mêmes;
- améliorer les relations et la communication entre les groupes d'utilisateurs et les autorités.

Avec l'aide d'une organisation non gouvernementale (ONG) indonésienne, les groupes d'utilisateurs ont été motivés en vue de mener eux-mêmes des études sur les conditions locales, de découvrir les causes des problèmes et de proposer des solutions. Mi-1993, les groupes d'utilisateurs avaient déjà installé de nombreuses conduites d'évacuation et des canalisations d'eau, construit des chemins piétonniers, acheté des conteneurs et des véhicules de ramassage des déchets et financé eux-mêmes la majeure partie (68%) de ces améliorations. La conscience publique au sujet de la santé a été éveillée par un programme à l'attention des écoles primaires (Schools Programme) et par une campagne d'information sur le thème «hygiène de l'habitat», ce qui a également impliqué une augmentation du potentiel de participation à la gestion des installations. Un «Community Forum» a été mis sur pied en même temps, dans le but de favoriser la communication verticale entre les communautés d'utilisateurs et les offices gouvernementaux compétents ainsi que la communication horizontale entre les organisations d'utilisateurs. C'est ainsi que le concept sectoriel initial du CDUP III s'est nettement transformé en concept multisectoriel, tout en mettant l'accent sur le développement et l'encouragement d'institutions locales et d'organisations d'utilisateurs.

Le projet de Djogjakarta s'est orienté sur une voie moins technique et s'est plus étroitement associé à la politique de développement national. Vers le milieu des années 80, les responsables politiques indonésiens ont dû admettre que les besoins fondamentaux d'une population urbaine touchée par une croissance rapide ne pouvaient pas être couverts par une politique de développement urbain à orientation essentiellement sectorielle et centralisée. En 1985, le ministère des travaux publics a décidé

de participer à l'«Integrated Urban Infrastructure Development Programme» (IUIDP), qui avait pour objectif de décentraliser et de déléguer les responsabilités des infrastructures urbaines aux administrations communales.

La deuxième phase du projet de développement de Djogjakarta (YUDP II) a donc été reliée à l'IUIDP. L'IUIDP ne s'est pas concentré en premier lieu sur la réorganisation et le fonctionnement des infrastructures mais sur la création d'instruments de planification et de gestion du développement infrastructurel qui puissent prétendre à un caractère fonctionnel. Un soutien a en outre été apporté à l'administration communale dans la mise en oeuvre de ces instruments. L'instrument central de l'IUIDP était constitué par un programme d'investissement à moyen terme, le PJM, un plan roulant dont l'horizon de planification de cinq ans était relativement court. Des programmes d'investissements annuels y étaient définis dans un processus flexible et orienté sur les besoins, qui incluait les organisations d'utilisateurs, les administrations communales et municipales ainsi que les domaines touchant à la détermination des besoins, à la mise en place de priorités et à la définition d'un paquet d'investissements intégré au secteur.

La décentralisation de l'administration municipale implique nécessairement le développement des administrations communales. C'est la raison pour laquelle des mesures ont été introduites pour augmenter les recettes fiscales et renforcer les institutions communales par des conseils techniques, de la formation et le développement de ressources en personnel. Le fait que la Banque pour le développement en Asie (BDA) accepte le premier programme à moyen terme comme base de crédit pour le développement des infrastructures a représenté un

grand succès de l'YUDP. Le crédit a même été octroyé directement à la ville, et non au gouvernement comme cela est d'usage habituellement.

5.3 Politique de développement urbain de la DDA

Les expériences acquises grâce à ces projets et à d'autres encore, le réexamen des problèmes d'urbanisation posés dans les pays en voie de développement et, bien sûr, les objectifs et les capacités d'ordre général constituent les bases de la politique menée par la DDA, qui a été formulée récemment dans l'«Urban Development Policy».

5.3.1 Enseignement tiré des projets de développement urbain

Quinze à vingt ans d'expériences livrées par des projets de développement urbain montrent que les objectifs fixés en 1980 dans l'«Urban Policy Guidelines» ont certes conservé leur importance, mais qu'ils ne sont ni appropriés ni formulés avec suffisamment de clarté. Le premier objectif, portant sur la promotion d'un développement régional équilibré, touchait certainement un problème central, mais il était trop ambitieux. La décision de concentrer les efforts de développement sur des villes de petite à moyenne importance, comme Cirebon et Djogjakarta, peut bien contribuer à une croissance équilibrée de la hiérarchie urbaine. Mais cet objectif ne peut pas être poursuivi dans le cadre d'un projet de développement.

Le deuxième objectif des lignes directrices initiales (Guidelines), d'importance centrale, lorsqu'on considère ces dernières dans leur ensemble, portait sur l'amélioration de l'emploi. Le programme «Service for Crafts and Industry Promotion» (encouragement de la pro-

duction artisanale et industrielle) définit la création de postes de travail comme une requête importante, tant dans le contexte urbain que rural. Les expériences rassemblées grâce aux projets de développement urbain montrent qu'il existe une relation étroite entre l'économie de l'habitat et le marché de l'emploi. L'encouragement d'une construction de logements amplement autogérée par la population à revenu modeste offre des perspectives d'emplois pour les artisans et les petites entreprises du secteur informel. Ces derniers sont tout d'abord nécessaires à la fabrication des matériaux de construction des unités d'habitation. Par ailleurs, les nouvelles cités proposent des possibilités de travail et de logement à de nombreux travailleurs à domicile et à des petites entreprises. L'amélioration des prestations de services urbaines et l'encouragement de la privatisation dans l'économie de l'habitat aboutissent donc indirectement à la création d'emplois dans les domaines du commerce, de l'artisanat et de la petite entreprise.

Le troisième objectif, l'encouragement à l'effort personnel – en particulier dans les domaines de la construction de logements et du développement d'infrastructures – s'est révélé être une préoccupation centrale du travail de coopération au développement urbain de la DDA. Mais cet objectif a été défini de manière trop étroite. L'encouragement à l'entraide, limité géographiquement et entrepris isolément, ne peut pas constituer une base convenable pour la maîtrise de problèmes résultant d'une croissance urbaine incontrôlée. Comme le montrent les exemples de Nylon, Cirebon et Djogjakarta, le défi réside avant tout dans la création de structures propres à lier le potentiel de développement par autogestion aux efforts déployés dans le même sens par les autorités et les administrations urbaines. Dans un con-

texte urbain, l'aide à l'effort personnel ou la participation au développement doit inclure une réforme des structures administratives de la ville.

Les principales constatations résultant de l'expérience faite par la DDA en matière de développement de l'habitat peuvent être résumées comme suit:

- Le soutien des pauvres est la principale préoccupation du travail de coopération suisse au développement de l'habitat. Elle ne devrait pas se limiter à un seul aspect ou à un secteur en particulier, mais inclure les processus de production de logements dans leur ensemble. Car le problème ne se situe pas, habituellement, au niveau de la construction proprement dite mais davantage dans l'accès aux terrains, aux capitaux et aux prestations de services urbains.
- Les ménages et les organisations d'utilisateurs à faibles revenus sont des acteurs essentiels dans les mesures prises en matière de construction de logements et dans les améliorations d'infrastructures. Ils doivent tenir une position-clé à tous les niveaux du développement. Il va de soi qu'ils ne suffisent pas en tant qu'acteurs; il est décisif que leur rôle soit coordonné avec celui des autorités urbaines et des entreprises privées. C'est là que les efforts de développement doivent être mis en oeuvre.
- Les besoins en ressources pour les investissements en infrastructures sont énormes; mais en vue du développement d'infrastructures durables, le défi proprement dit se situe au niveau du management, c'est-à-dire dans le déploiement de capacités aptes à planifier des systèmes appropriés à des coûts avantageux, à les réaliser de manière efficace et à pouvoir les faire fonctionner et à les entretenir avec compétence.

5.3.2 Principaux problèmes du développement urbain

Après un réexamen des problèmes d'urbanisation posés dans les pays en voie de développement, la politique de développement urbain menée par la DDA se concentre sur les quatre principaux points suivants:

Croissance démographique et mutation sociale

On estime actuellement que 37% de la population des pays en voie de développement vivent dans les villes. Compte tenu d'une croissance annuelle d'environ 4%, la proportion de citoyens atteindra 46% en l'an 2010. 72% des citoyens du monde entier seront, à cette date, recensés dans les villes des pays en voie de développement.

L'explosion de cette croissance urbaine est l'expression de mutations sociales et économiques profondes. Il ne s'agit donc pas seulement de satisfaire les besoins d'une population urbaine qui croît rapidement. L'une des principales préoccupations devrait porter également sur le soutien à cette population, pour lui permettre de puiser dans le potentiel énorme mobilisé par les processus d'urbanisation.

Paupérisme urbain

Dans les pays en voie de développement, on estime que les pauvres représentent 28% de la population urbaine. La proportion de pauvres croît plus rapidement dans les villes qu'à la campagne. Ce qui signifie que dans les pays en voie de développement, plus de la moitié des pauvres vivront dans les villes à la fin du siècle.

Un aspect décisif du paupérisme urbain est constitué par le fait que les plus démunis jouent un rôle insignifiant dans l'environnement économique, social et politique de la ville. Même si la pauvreté ne peut pas être le fait d'un seul et unique facteur, il n'en reste pas moins vrai que l'aspect des relations sociales joue un rôle très important. Réduire la pauvreté implique nécessairement l'ouverture de possibilités d'accès de la population concernée au pouvoir économique, culturel et politique.

Espace vital dans la ville

Une forte concentration des zones d'habitation, une croissance incontrôlée, des infrastructures insuffisantes et la pollution importante entraînée par l'industrie et la circulation ont, dans la plupart des villes des pays en voie de développement, conduit à une destruction totale de l'environnement naturel. En règle générale, les pauvres sont les plus touchés par ce problème. L'Organisation mondiale de la santé, l'OMS (WHO), estime que 75% des maladies et 80% de la mortalité infantile sont dus, dans les villes des pays en voie de développement, à une évacuation inappropriée des matières fécales, à un manque d'hygiène et à un approvisionnement insuffisant en eau potable.

En matière de protection de l'environnement, des interventions techniques centralisées sont peu prometteuses aux plans économique et institutionnel. Les problèmes d'environnement ne peuvent être résolus de manière efficace que par des programmes de développement élaborés et mis en application en collaboration étroite entre la population, les acteurs économiques privés et les autorités locales.

Management urbain

Considérant la croissance démographique rapide et l'augmentation importante de la pauvreté, il est bien rare que les autorités urbaines soient en mesure de mettre à disposition les infrastructures et les installations publiques nécessaires ou d'orienter les activités et la croissance économiques de manière efficace. Une exploitation et un entretien inappropriés d'installations urbaines entraînent souvent leur ruine, ce qui implique une réduction de la durée des investissements effectués et le risque de remise en cause de la qualité et de la quantité de l'approvisionnement.

La capacité de rendement de l'administration publique est souvent limitée par une trop forte centralisation des responsabilités, un manque de personnel qualifié et de voies d'instances bureaucratiques. Ainsi, il devient impossible de répondre aux besoins réels des utilisateurs. En outre, la responsabilité de l'administration face à la population n'est pas assez directe.

En dehors des questions techniques, relatives à la capacité de rendement administratif et à la mobilisation des ressources, le défi posé par le management urbain réside surtout dans un «Good Governance», c'est-à-dire dans une répartition et un exercice efficaces du pouvoir, grâce à une collaboration solide entre les autorités communales, les communautés d'utilisateurs et les entreprises privées.

5.3.3 Objectifs de développement, principes, stratégies

En réponse aux problèmes de développement susmentionnés, l'«Urban Development Policy» de la DDA a défini les quatre **objectifs de développement** suivants:

- amélioration de la position des villes dans le développement du potentiel économique et humain, compte tenu d'une attention toute particulière accordée au rôle et à la participation des femmes aux processus de développement;
- soutien aux groupes les plus démunis de la population et lutte contre le paupérisme urbain;
- encouragement d'un espace de vie sain et stable pour la vie en ville;
- augmentation de la capacité de rendement de l'administration communale.

Les cinq **principes** suivants doivent servir de lignes directrices dans le choix de projets de cités et dans l'élaboration de mesures en vue de réaliser les objectifs de développement précités. Ces principes devraient être pris en considération dans tous les projets de développement urbain mis en oeuvre par la DDA:

- structure d'habitat pondérée: les programmes et activités soutenus par la DDA devraient conduire, autant que possible, à la création d'une structure d'habitat équilibrée et contribuer à une répartition harmonieuse des chances entre les régions rurales, urbaines et les métropoles;
- réduction de la pauvreté et de l'«empowerment»: la lutte contre la pauvreté et le soutien aux groupes les plus démunis de la population constituent une préoccupation centrale de la DDA. Les programmes de développement urbain doivent inclure des mesures ciblées, permettant de répondre au défi lancé par l'augmentation de la pauvreté urbaine;
- communication, participation et collaboration privée/publique: la politique de développement urbain de la DDA doit favoriser l'essor de tout canal de communication et de toute

forme de collaboration susceptible d'intervenir en faveur des pauvres. La participation des utilisateurs y est reconnue comme condition essentielle à la durée et à l'efficacité des programmes de développement;

- obligation de «good governance»: effectuer des progrès visant à diminuer la pauvreté, l'«empowerment» et à augmenter la participation suppose une attitude politique qui cherche à améliorer la collaboration entre les secteurs urbains. L'engagement politique pour le principe de «good governance» est une condition importante pour la réussite des interventions de la DDA;
- essais pilotes: en vue d'encourager le développement de solutions innovatrices, la DDA tient de plus en plus compte de projets et de programmes à caractère pilote ou faisant effet de modèles.

Les objectifs de développement et les principes présentés sont reliés dans quatre «**stratégies principales**». Si chacune de ces stratégies vise des préoccupations spécifiques et met l'accent sur certains points en particulier, l'une n'exclut nécessairement pas l'autre:

• **Renforcement de l'administration urbaine**

Cette stratégie a pour préoccupation centrale le renforcement de l'administration urbaine par l'augmentation de la capacité de rendement des administrations communales et de leurs compétences relatives aux conséquences de la croissance urbaine, au fonctionnement et à l'amélioration des installations publiques, à l'élargissement des responsabilités découlant de la décentralisation.

Les efforts sont placés dans les domaines de la décentralisation administrative, du management financier, de la formation et du

développement de ressources en personnel, du fonctionnement et de l'entretien des installations et d'un échange d'expériences aussi exhaustif que possible.

- **Augmentation de la productivité et de la rentabilité**

Cette stratégie a pour principal objet d'améliorer la productivité et la rentabilité des activités urbaines de développement. Il s'agit de créer un environnement économique susceptible de régulariser et d'encourager la productivité matérielle en faveur de la construction de logements, des artisans indépendants et des petites entreprises.

Les efforts sont placés dans l'encouragement d'activités économiques propres à la région concernée et importantes pour le développement urbain et dans la création de meilleures conditions de production, par la réforme des dispositions légales et des voies d'instances.

- **Assainissement et réorganisation de quartiers d'habitation et accès à des prestations de services**

Cette stratégie a pour principale préoccupation d'améliorer les conditions de vie et de faciliter l'accès aux prestations de services en faveur des ménages et des groupes de la population disposant de faibles revenus. L'assainissement et la rénovation des réseaux d'approvisionnement ainsi que l'augmentation de leurs capacités, en particulier dans les quartiers pauvres, sont au centre de cette stratégie.

Les efforts sont placés dans la réglementation des rapports de propriété, dans l'auto-gestion de l'assainissement et de la réorganisation des quartiers pauvres, dans l'encouragement de la participation à la construction de logements dans de nouvelles zones d'habitation à prix avantageux et

dans l'amélioration qualitative et quantitative des installations publiques, en collaboration avec les utilisateurs.

- **Management de l'environnement et hygiène de l'habitat**

Cette stratégie a pour objectif principal d'améliorer durablement les conditions de l'environnement urbain. Bien qu'assez étroitement reliée aux trois précédentes, cette stratégie est axée sur l'environnement et la santé.

Les efforts sont placés dans la formation des autorités communales afin que celles-ci deviennent capables d'analyser elles-mêmes les conditions d'environnement, dans la promotion de vastes programmes de management de l'environnement dans le cadre de l'espace urbain, dans des activités de conseil lors de l'élaboration de concepts de développement urbain qui soit écologiquement durable, avec l'aide d'instruments de planification et de lignes directrices appropriés, dans le soutien de projets d'hygiène relatifs à l'habitat et à l'approvisionnement en eau et dans des conseils en matière de soins hygiéniques élémentaires.

5.4 Aperçu sur les futures contributions de la Suisse

Les programmes suisses de développement urbain, chaperonnés par la DDA au Cameroun et en Indonésie, seront bientôt achevés. De nouveaux programmes de développement urbain importants ont déjà démarré au Burkina-Faso, en Tanzanie, au Burundi, au Pakistan et au Viêt Nam. Ces programmes se basent sur les expériences acquises jusqu'alors.

Le cadre de la politique de développement urbain menée par la DDA que nous avons brièvement présenté, continue à être assez ambitieux. Deux aspects pragmatiques sont d'une importance centrale dans la mise en application des stratégies: La DDA veut, en premier lieu, réduire son engagement dans des projets spécifiquement techniques et sectoriels, en faveur d'une approche plus globale du développement urbain, qui se concentre sur l'augmentation des capacités des structures administratives urbaines. Le soutien des administrations urbaines – portant sur des questions de management financier, de management de l'environnement et de l'élimination des déchets – constituera, à l'avenir, un thème central.

Par ailleurs, l'efficacité de la mise en application de projets de développement urbain dépend du choix de partenaires appropriés, avec lesquels il soit possible de tisser des relations de travail performantes à long terme, dans l'intérêt d'un renforcement institutionnel. Au niveau de la ville, l'administration communale, les organisations non gouvernementales, les personnes qualifiées et les conseillers que l'on

peut trouver sur place sont, en règle générale, les principaux partenaires.

A un niveau multilatéral, la DDA participe à quelques stratégies et à des programmes innovateurs comme à l'«Urban Management Programme/UDP» (un projet commun de l'«United Nations Development Programme/UNDP», de l'«United Nations Centre for Human Settlements – Habitat/UNCHS» et de la Banque mondiale) qui sont reliés directement à des programmes institutionnels et qui appliquent, par conséquent, le principe que «c'est en forgeant que l'on devient forgeron».

L'option politique de développement urbain de la DDA conduit à une solidarité générale avec les plus démunis, en vue de trouver des solutions réalistes, pratiques et durables aux problèmes d'urbanisation urgents qui se posent dans les pays en voie de développement. La Suisse cherche à assumer sa responsabilité en prenant ce défi à son compte dans sa globalité.

Bibliographie relative au chapitre 5

Bolay, J.C.: Nylon, une Zone Urbaine en Totale Mutation, MAETUR-ARAN/Coopération suisse, Douala, Mars 1989.

COLeNCO/Alinconsult, CUDP II – Monitoring and Impact Evaluation Study, avril 1994, Baden.

Milbert, I.: Cooperation and Urban Development; Summary of urban policies of bilateral and multilateral cooperation agencies, IUED/SDC, juin 1991, p. 143-148.

Urbaplan Nylon: Projet d'Aménagement et de Restructuration de la Zone Nylon, Evaluation: Report Principal/Dossiers Sectoriels/Résumé, Coopération Suisse au Développement, Berne, novembre 1988.

Documentation photographique

Ville – Campagne	136
Sites urbains et ruraux	137
Industrie, artisanat, services	138
Transports	139
Approvisionnement de base et élimination	140
Images de la localité protégées	141
Ensembles d'habitation urbains	142
Cités d'habitation rurales	143
Réaffectation d'aires industrielles et artisanales	144
Réaffectation de bâtiments	145
Surélévations et constructions complémentaires	146
Utilisation de brèches entre immeubles	147
Construction écologique	148
Environnement du logement	149

Source photographique et Copyright:

Niggi Bräuning, Bâle: page 143 (en haut)

Markus Gierisch, Berne: page 149

Daniel Grob, Wil: page 143 (en bas)

August Hager, Bâle: page 137 (en haut, au centre, en bas), 138 (en haut, au centre), 139 (en haut, au centre), 140 (en haut, au centre à gauche, en bas à gauche), 142, 144, 145 (en haut), 146 (en haut), 147

Rita König, Erlinsbach: page 145 (en bas), 146 (en bas)

Foto Henri Leuzinger, Rheinfelden: page 136, 138 (en bas), 139 (en bas), 140 (au centre à droite, en bas à droite), 141

Andrea Rüedi, Chur: page 148

Suisse Tourisme, Zurich: page 137 (en bas à droite)

Stutz Foto Color Technik, Bremgarten: photo de couverture

Ville – Campagne

En haut: la métropole de Zurich

Au centre: faubourg urbain (Weiningen/Zurich)

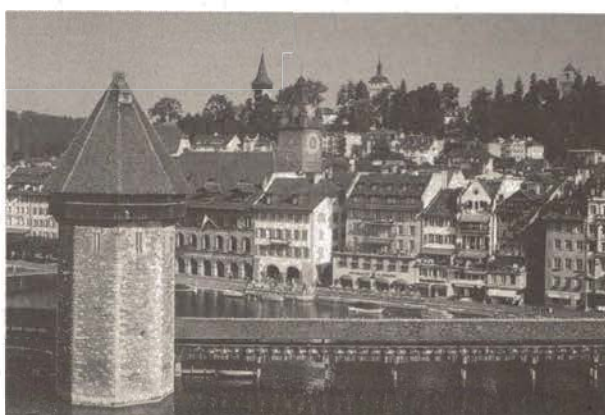
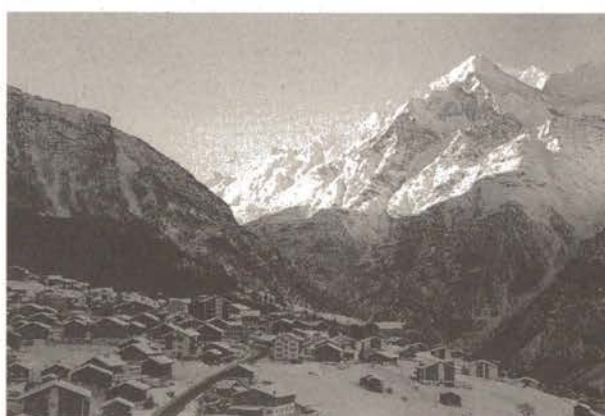
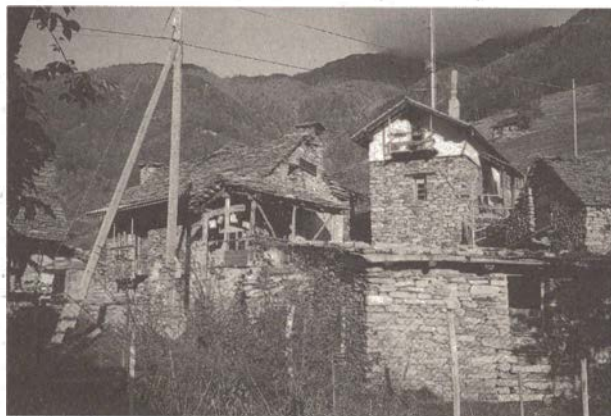
En bas: région rurale périphérique (Petit Martel/Neuchâtel)



Sites urbains et ruraux

En haut à gauche: près de Russo dans la vallée d'Onsernone (Tessin)
 Au centre à gauche: près de Wald (Appenzell Rhodes-Extérieures)
 En bas à gauche: Bâle

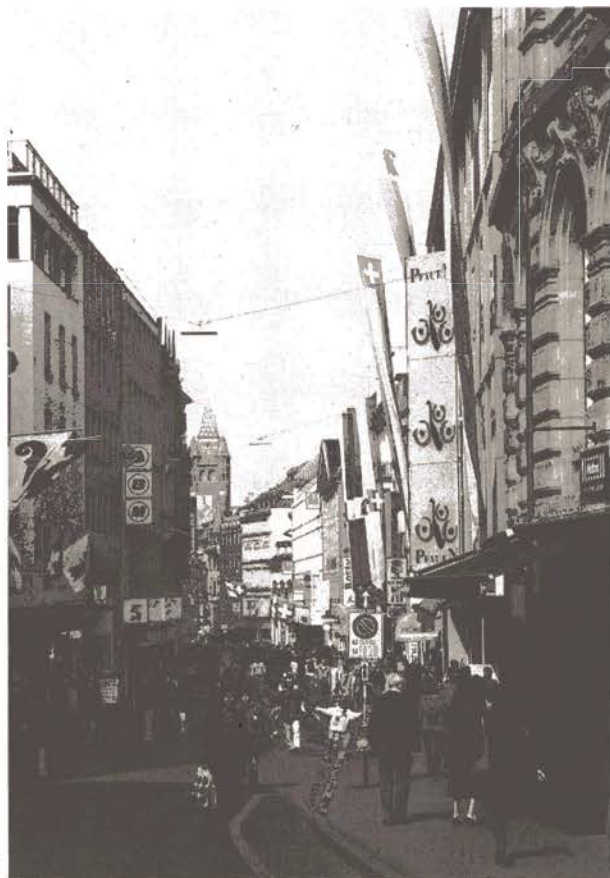
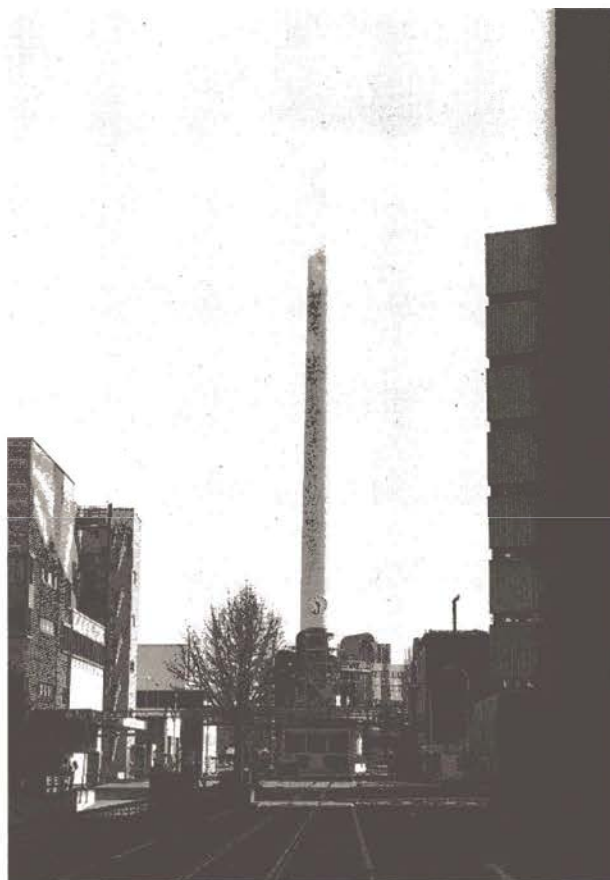
En haut à droite: Soglio dans le Bergell (Grisons)
 Au centre à droite: Grächen dans le Zermattental (Valais)
 En bas à droite: Lucerne



Industrie, artisanat, services

En haut à gauche: entreprise industrielle (chimie)
En bas: entreprise artisanale du Plateau

En haut à droite: services (rue commerçante en ville)



Transports

En haut à gauche: transports individuels motorisés

Au centre à gauche: transports publics locaux et interurbains

En haut à droite: transports individuels, vélos

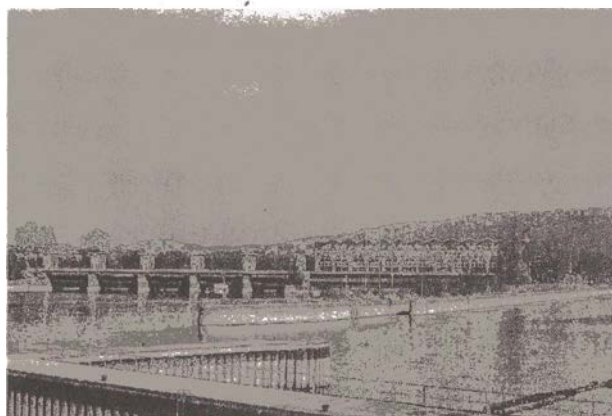
Au centre à droite: transports publics locaux en ville

En bas: habitat et transports (Fricktal/Argovie)

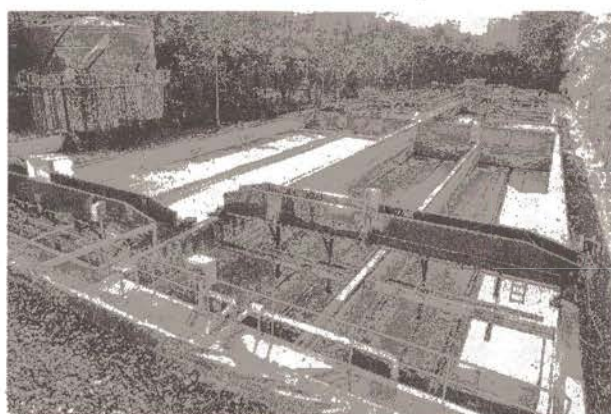
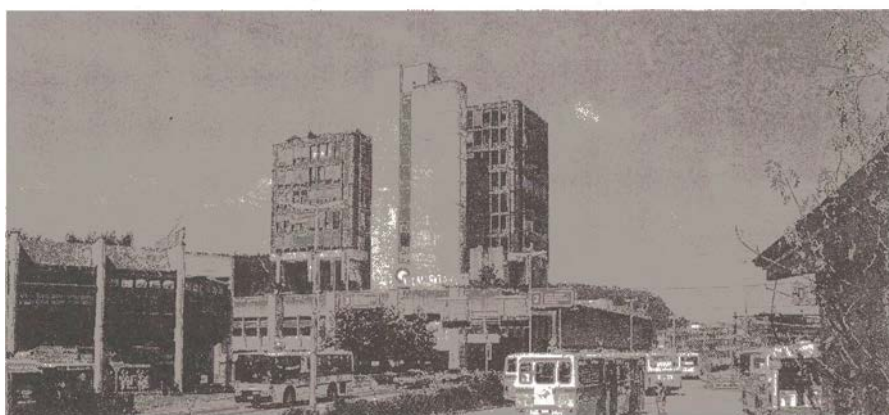
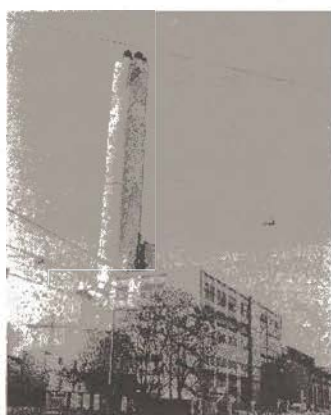
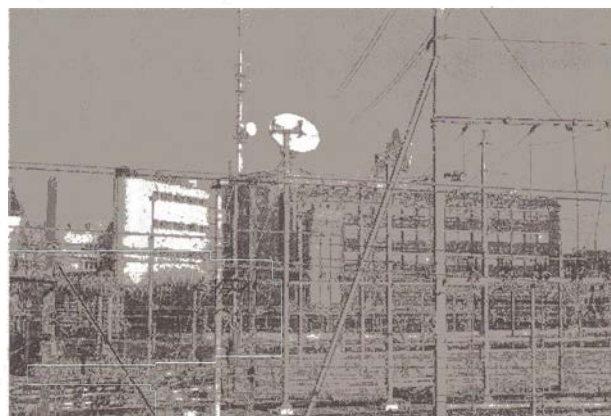


Approvisionnement de base et élimination

En haut à gauche: centrale hydro-électrique sur le Rhin
Au centre à gauche: chauffage à distance (centrale)
En bas à gauche: élimination des ordures

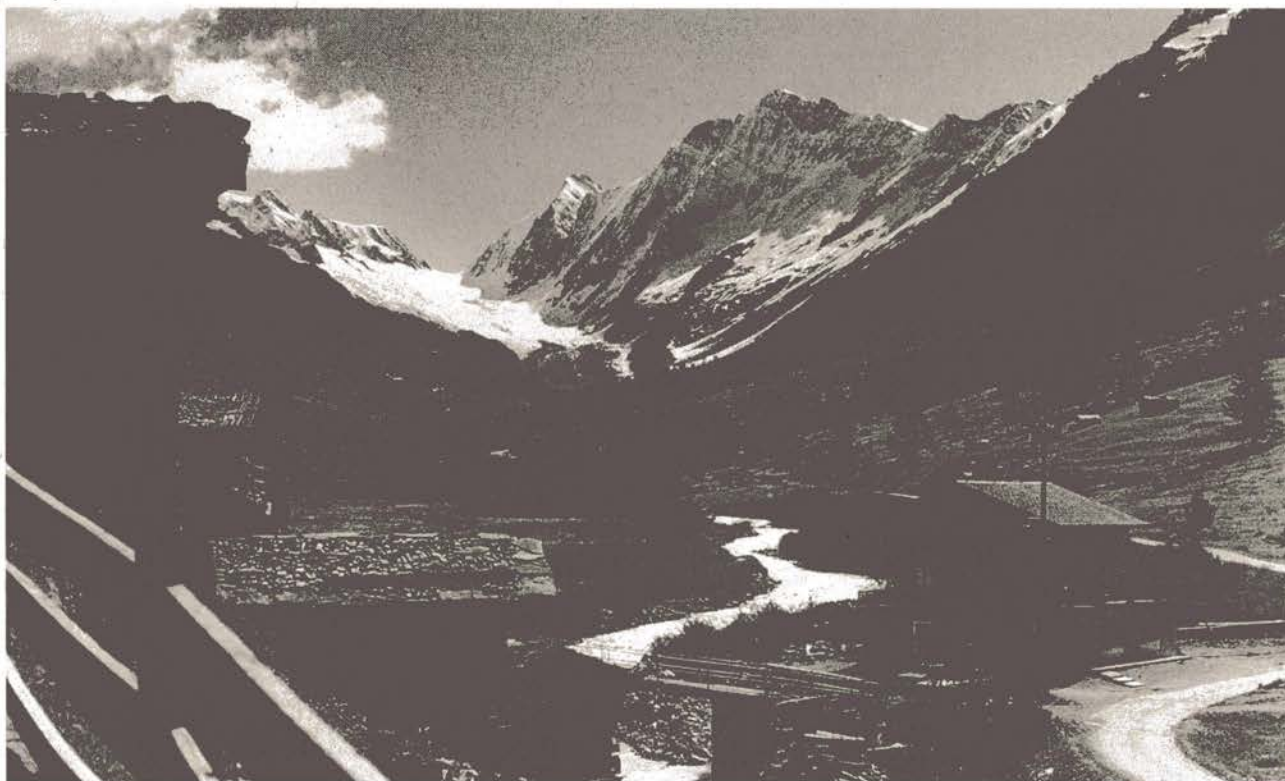


En haut à droite: télécommunications (TELECOM)
Au centre à droite: approvisionnement en biens (centre commercial)
En bas à droite: Evacuation des eaux usées (station d'épuration)



Images de la localité protégées et paysages

En haut: Porrentruy (Jura)
En bas: Lötschental (Valais)



Ensembles d'habitation urbains

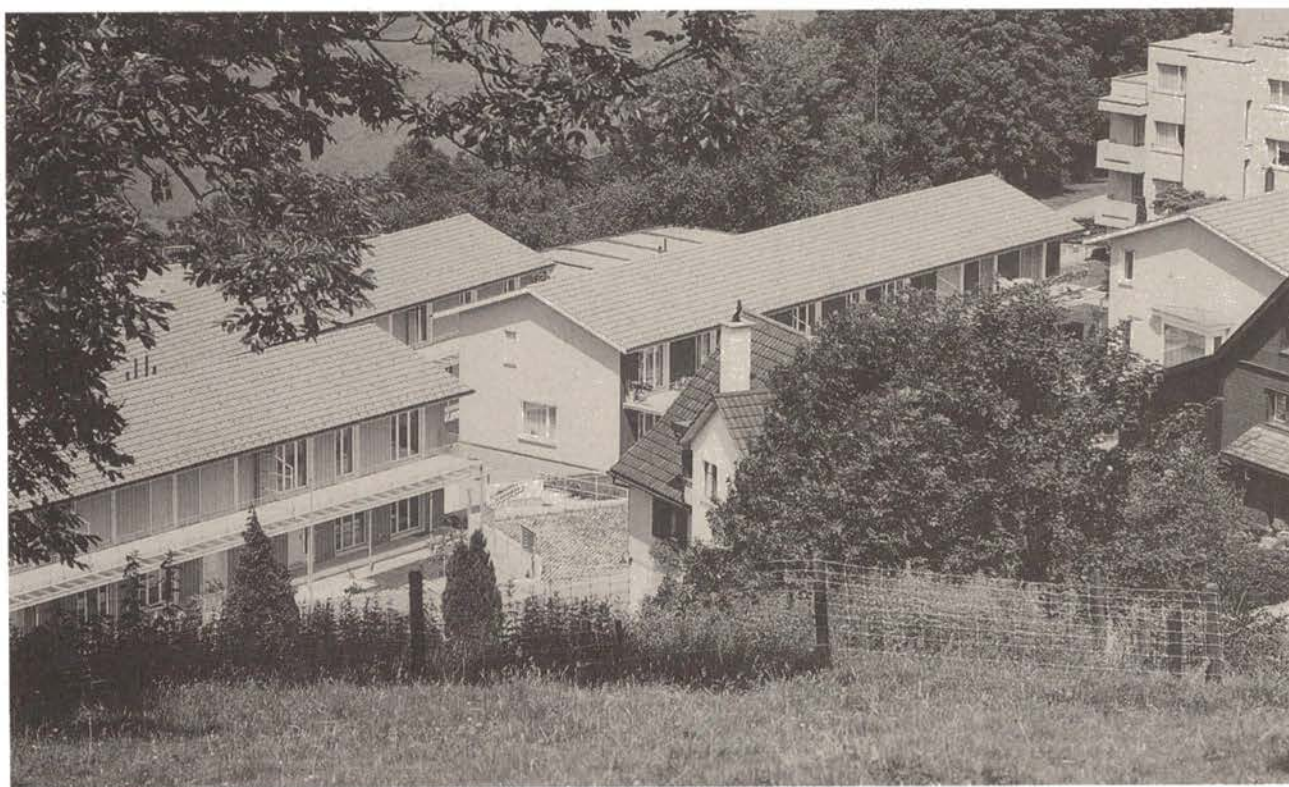
En haut: Wiesendamm 6-10, Bâle

En bas: Rue des Gares 25-27, Genève



Cités d'habitation rurales

En haut: cité d'habitation «Im Ziegelacker» à Möhlin (Argovie)
En bas: cité d'habitation «Knüli» à Buchen près de St. Gall



Réaffectation d'aires industrielles et artisanales

En haut: réaffectation avec démolition et nouvelle construction

En bas: réaffectation avec démolition partielle et réaffectation partielle des bâtiments existants



Réaffectation de bâtiments

En haut à gauche: réaffectation d'un bâtiment de fabrique (industrie du papier)



En haut à droite: réaffectation d'un bâtiment de fabrique (rubanerie)
En bas: réaffectation d'une aile d'étable (moitié droite)



Surélévations et constructions complémentaires

En haut: surélévation

En bas: construction complémentaire



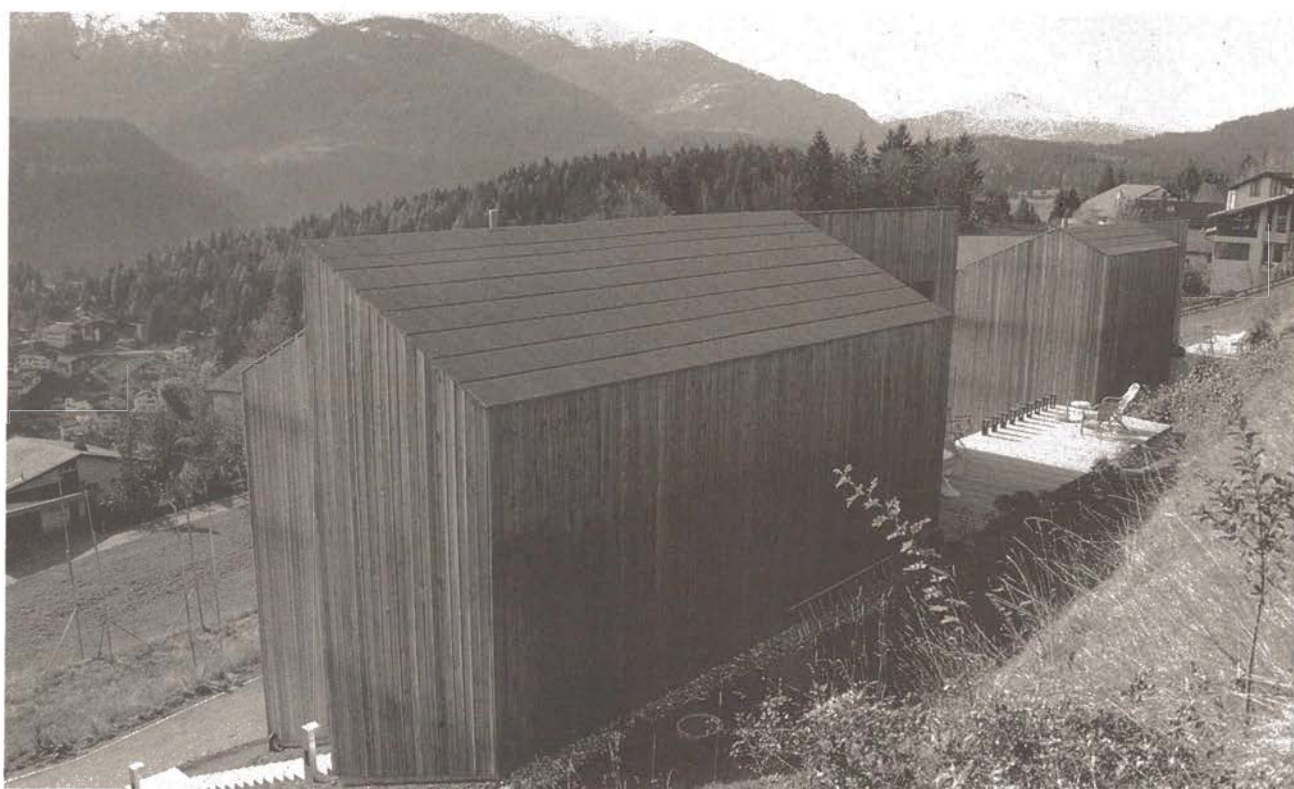
Utilisation de brèches entre Immeubles

En haut: nouvelle construction conservant la ligne de la façade
En bas: construction neuve en ordre contigu



Construction écologique

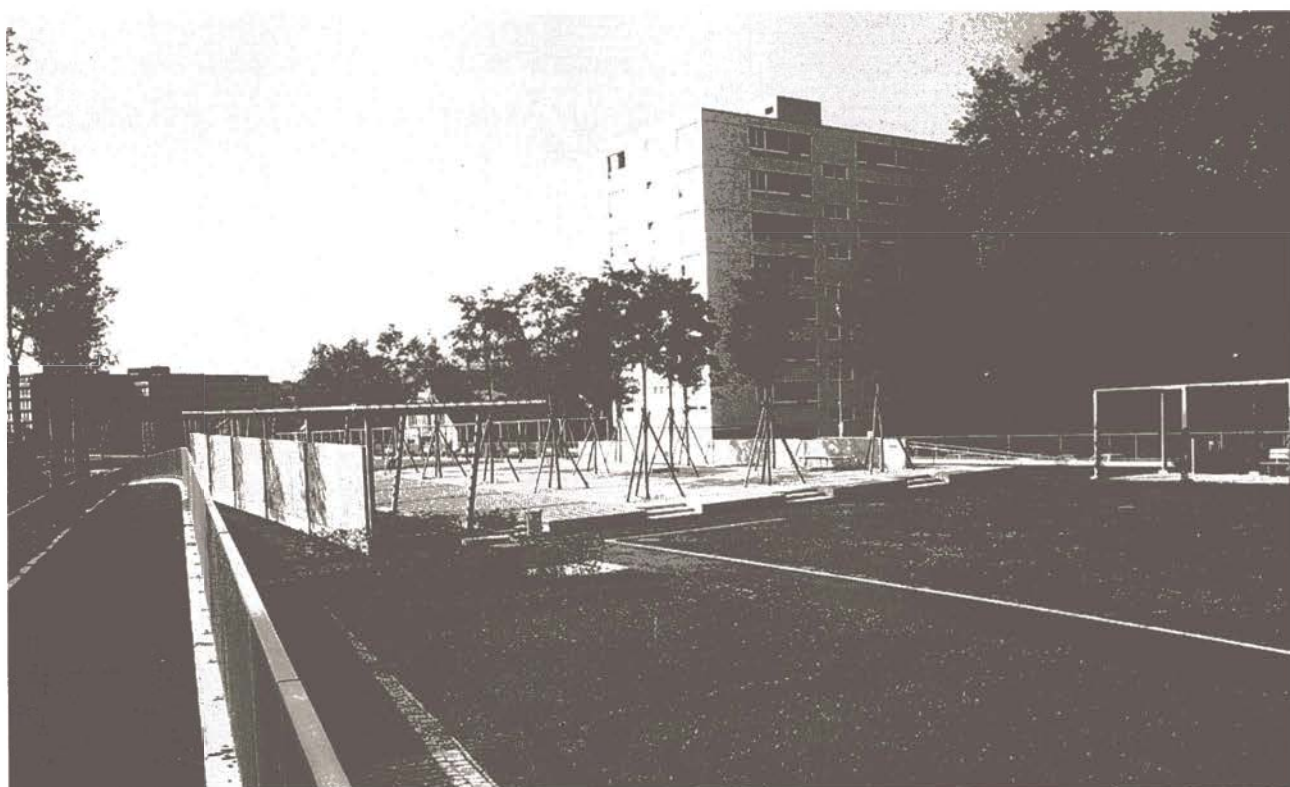
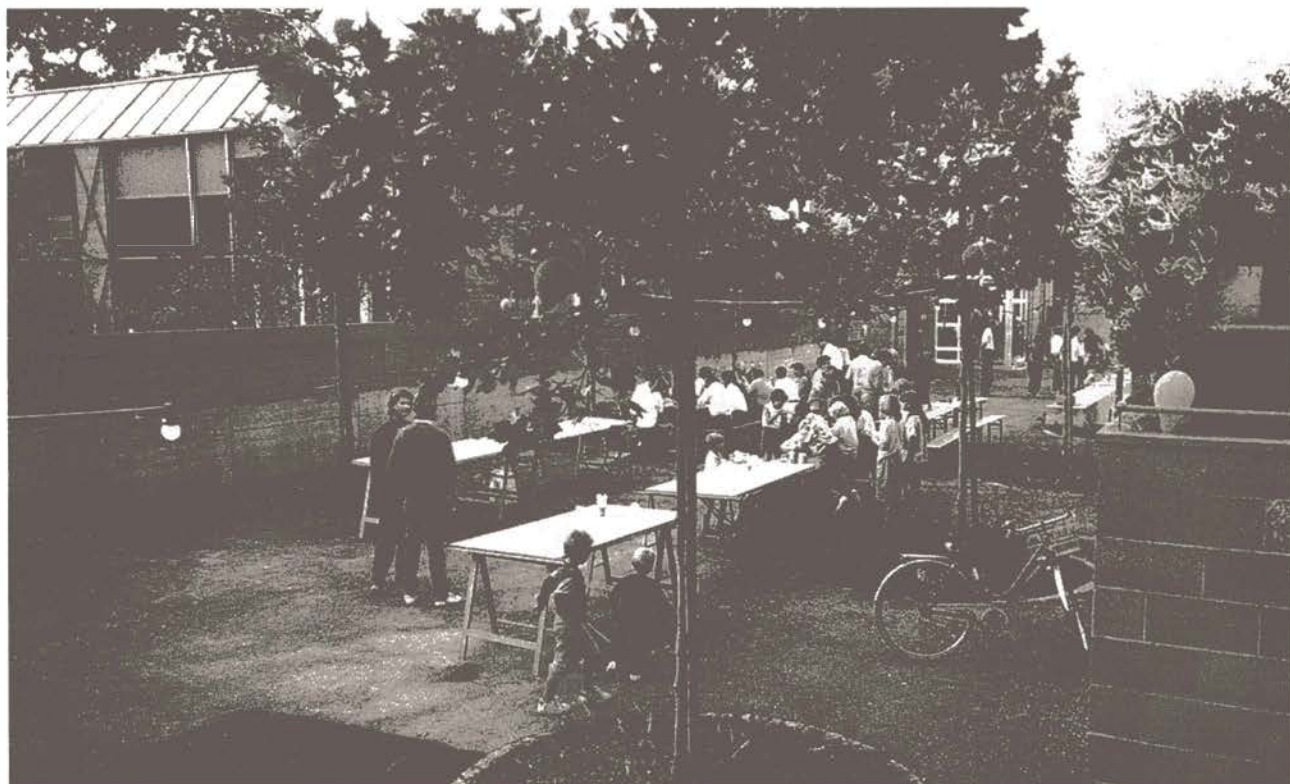
Maisons à énergie zéro (solaire passive) à Trin (Grisons); exemple extrait du programme «Construction écologique DIANE»



Environnement du logement

En haut: Zone de loisir dans une cité d'habitation

En bas: Jardin public sur la couverture d'une route nationale



Annexes

A1	La Suisse et l'Europe	152
A2	Population résidante, 1910-1990	154
A3	Population résidante permanente à la fin de l'année, 1980-1994	155
A4	Ménages, d'après leur taille, 1990	156
A5	Ménages, d'après leur type, 1990	157
A6	Structure des dépenses et des revenus des ménages, 1989-1992	158
A7	Les revenus des cantons par habitant, 1987-1993	159
A8	Personnes actives occupées, d'après les secteurs économiques, 1970, 1980 et 1990	160
A9	Personnes occupées dans les secteurs II et III, d'après le degré d'occupation et le sexe, 1991	161
A10	Prix et salaires, 1970-1995	162
A11	Superficie totale d'après les utilisations principales du sol, en hectares (1979/85)	163
A12	Evolution des transports de personnes et de marchandises, 1970-2015	164
A13	Bâtiments selon le type, 1990	165
A14	Logements occupés selon la densité d'occupation et le loyer, 1990	166
A15	Logements selon le type de propriétaires, 1990	167
A16	Logements occupés selon le statut d'occupation, 1990	168
A17	Total des logements et des logements vacants, 1991-1995	169
A18	Augmentation annuelle du nombre de logements en Suisse, 1970-1994	170
A19	Nouveaux logements terminés annuellement, 1980-1994	171
A20	Personnes occupées et établissements dans la construction, 1985 et 1991	172
A21	Indices des coûts de la construction de logements et intérêts hypothécaires, 1970-1995	173
A22	Investissements dans la construction par genre d'ouvrage, 1980-1994	174
A23	Investissements dans la construction par genre de maître d'ouvrage, 1994	175

La Suisse et l'Europe

		Suisse	Autriche	Suède	Allemagne	Grèce
Population et économie						
Population en milliers (début de l'année)	1994	6'938.3	7'986.0	8'718.6	81'187.3	10'368.0
Pourcentage des moins de 15 ans	1992	17.3%	17.5%	18.2%	16.2%	17.9%
Pourcentage des plus de 64 ans	1992	14.6%	15.2%	17.7%	15.0%	14.4%
Naissances (pour 1000 personnes)	1993	12.1	11.9	13.5	9.8	9.8
Espérance de vie à la naissance (années)						
Hommes	1993	74.7	73.2	75.5	72.9	(8) 74.6
Femmes	1993	81.4	79.7	80.8	79.3	(8) 79.8
Mortalité infantile (pour 1000 naissances)	1993	5.6	6.5	5.5	5.8	8.3
Solde migratoire en milliers	1993	37.6	32.0	31.9	473.9	39.0
Pourcentage d'étrangers établis	1992	18.0%	(7) 6.5%	5.7%	7.3%	2.1%
Taux d'activité (1)						
Hommes	1991	80.3%	94.0%	77.3%	70.1%	63.5%
Femmes	1991	56.8%	43.6%	70.7%	44.4%	32.6%
Actifs occupés par secteur économique						
Agriculture	1992	5.6%	7.1%	3.2%	3.7%	21.9%
Industrie	1992	33.9%	35.6%	26.6%	39.1%	25.4%
Services	1992	60.6%	57.4%	70.1%	57.2%	52.8%
Taux de chômage	1993	4.4%	4.4%	7.7%	7.2%	7.7%
Horaire de travail hebdomadaire (2)	1992	42.1	(5) 36.9	(5) 40.4	39.9	40.5
Produit intérieur brut (PIB) par habitant (3)	1992	31'309 fr.	25'443 fr.	23'326 fr.	28'732 fr.	11'674 fr.
Croissance réelle du PIB (moyenne annuelle)	1987-92	1.8%	3.3%	0.6%	3.8%	2.2%
Exportations par habitant (3)	1992	11'261 fr.	10'047 fr.	6'505 fr.	9'608 fr.	2'704 fr.
Voitures de tourisme pour 1000 habitants	1992	454	410	(7) 419	(7) 466	178
Emissions de CO ₂ (en t par habitant)	1991	6.5	8.1	6.5	12.1	7.2
Surface agricoles (en % de la surface totale)	1992	38.3%	42%	7%	48%	(9) 41%
Surfaces boisées (en % de la surface totale)	1992	27.6%	38%	62%	(9) 29%	(9) 44%
Logement						
Logements occupés par leur propriétaire	1986/91	31%	55%	39%	37%	—
Activité de la construction						
Activité de la construction en mrd fr.	1993	44.8	34.6	33.9	(11) 258.1	—
Part de l'activité de la construction au PIB	1993	13.1%	12.9%	12.4%	(11) 10.6%	—
Activité de la construction par habitant	1993	6'460 fr.	4'330 fr.	3'890 fr.	—	—

- (1) Répartition de la main-d'œuvre âgée de plus de 14 ans
 (2) Données ne concernant que les actifs occupés à plein temps
 (3) Aux parités de pouvoir d'achat en cours
 (4) Sans les personnes travaillant moins de 13 heures par semaine
 (5) Année précédente

- (6) 1990
 (7) 1991
 (8) 1992
 (9) Estimation EUROSTAT
 (10) Sans la Grèce, le Luxembourg et l'Allemagne orientale
 (11) Sans l'Allemagne orientale

Sources:

Office fédéral de la statistique: Mémento statistique de la Suisse 1995, p. 16-17

Office fédéral de la statistique: Annuaire statistique de la Suisse 1995, graphique 9.7

Société Suisse des Entrepreneurs: La construction suisse en chiffres, édition 1995, p. 62 (resp. Centre st-gallois d'études prospectives CSGEP)

	Espagne	France	Italie	Pays-Bas	Roy.-Uni	UE
Population et économie						
Population en milliers (début de l'année)	39'141.2	57'664.9	57'057.0	15'290.2	58'182.0	347'989.9
Pourcentage des moins de 15 ans	18.7%	20.0%	15.7%	18.3%	19.3%	18.1%
Pourcentage des plus de 64 ans	13.8%	14.3%	15.3%	13.0%	15.7%	14.6%
Naissances (pour 1000 personnes)	9.9	12.3	9.4	12.8	13.1	11.1
Espérance de vie à la naissance (années)						
Hommes	(7) 73.3	73.3	(7) 73.6	74.0	73.6	(7) 72.9
Femmes	(7) 80.5	81.5	(7) 80.3	80.0	79.1	(7) 79.5
Mortalité infantile (pour 1000 naissances)	7.6	6.4	7.4	6.2	(8) 6.6	(9) 6.7
Solde migratoire en milliers	(9) 4.5	90.0	194.0	597.0	(9) 84.2	974.4
Pourcentage d'étrangers établis	0.9%	(6) 6.4%	0.9%	4.8%	3.5%	4.3%
Taux d'activité (1)						
Hommes	63.8%	63.7%	65.5%	70.0%	72.7%	67.9%
Femmes	31.5%	46.2%	35.5%	44.3%	51.6%	43.8%
Actifs occupés par secteur économique						
Agriculture	10.1%	5.9%	7.9%	3.9%	2.2%	5.8%
Industrie	32.7%	29.6%	33.2%	25.2%	30.2%	32.8%
Services	57.2%	64.5%	59.0%	70.9%	67.5%	61.4%
Taux de chômage	21.5%	10.8%	11.1%	8.8%	10.5%	10.6%
Horaire de travail hebdomadaire (2)	40.6	39.7	38.5	39.4	43.4	40.3
Produit intérieur brut (PIB) par habitant (3)	18'071 fr.	26'138 fr.	24'580 fr.	23'934 fr.	22'974 fr.	23'830 fr.
Croissance réelle du PIB (moyenne annuelle)	3.3%	2.5%	2.3%	3.0%	0.9%	2.6%
Exportations par habitant (3)	3'179 fr.	6'027 fr.	4'890 fr.	12'508 fr.	5'435 fr.	6'785 fr.
Voitures de tourisme pour 1000 habitants	335	421	(7) 496	374	(7) 376	(7) 353
Emissions de CO2 (en t par habitant)	5.7	6.7	6.9	10.7	10.2	8.9
Surface agricoles (en % de la surface totale)	52%	55%	56%	48%	73%	54%
Surfaces boisées (en % de la surface totale)	(9) 31%	27%	21%	(9) 8%	(9) 9%	(9) 26%
Logement						
Logements occupés par leur propriétaire	69%	54%	59%		66%	
Activité de la construction						
Activité de la construction en mrd Fr.	94.3	204.0	171.5	48.1	132.4	(10) 1072.5
Part de l'activité de la construction au PIB	13.9%	11.0%	11.7%	10.5%	11.1%	(10) 11.4%
Activité de la construction par habitant	2'410 fr.	3'540 fr.	3'010 fr.	3'150 fr.	2'280 fr.	(10) 3080

Population résidante, 1910-1990

	1910	1930	1941	1950	1960	1970	1980	1990	1980-90
Suisse, au total	3'753'293	4'066'400	4'265'703	4'714'992	5'429'061	6'269'783	6'365'960	6'873'687	8.0%
Cantons									
Zurich	503'915	617'706	674'505	777'002	952'304	1'107'788	1'122'839	1'179'044	5.0%
Berne	587'100	633'161	672'563	742'513	826'027	916'035	912'022	958'192	5.1%
Lucerne	167'223	189'391	206'608	223'249	253'446	289'641	296'159	326'268	10.2%
Uri	22'113	22'968	27'302	28'556	32'021	34'091	33'883	34'208	1.0%
Schwytz	58'428	62'337	66'555	71'082	78'048	92'072	97'354	111'964	15.0%
Obwald	17'161	19'401	20'340	22'125	23'135	24'509	25'865	29'025	12.2%
Nidwald	13'788	15'055	17'348	19'389	22'188	25'634	28'617	33'044	15.5%
Glaris	33'316	35'653	34'771	37'663	40'148	38'155	36'718	38'508	4.9%
Zoug	28'156	34'395	36'643	42'239	52'489	67'996	75'930	85'546	12.7%
Fribourg	139'654	143'230	152'053	158'695	159'194	180'309	185'246	213'571	15.3%
Soleure	117'040	144'198	154'944	170'508	200'816	224'133	218'102	231'746	6.3%
Bâle-Ville	135'918	155'030	169'961	196'498	225'588	234'945	203'915	199'411	-2.2%
Bâle-Campagne	76'488	92'541	94'459	107'549	148'282	204'889	219'822	233'488	6.2%
Schaffhouse	46'097	51'187	53'772	57'515	65'981	72'854	69'413	72'160	4.0%
Appenzell Rh.-Ex	57'973	48'977	44'756	47'938	48'920	49'023	47'611	52'229	9.7%
Appenzell Rh.-Int.	14'659	13'988	13'383	13'427	12'943	13'124	12'844	13'870	8.0%
Saint-Gall	302'896	286'362	286'201	309'106	339'489	384'475	391'995	427'501	9.1%
Grisons	117'069	126'340	128'247	137'100	147'458	162'086	164'641	173'890	5.6%
Argovie	230'634	259'644	270'463	300'782	360'940	433'284	453'442	507'508	11.9%
Thurgovie	134'917	136'063	138'122	149'738	166'420	182'835	183'795	209'362	13.9%
Tessin	156'166	159'223	161'882	175'055	195'566	245'458	265'899	282'181	6.1%
Vaud	317'457	331'853	343'398	377'585	429'512	511'851	528'747	601'816	13.8%
Valais	128'381	136'394	148'319	159'178	177'783	206'563	218'707	249'817	14.2%
Neuchâtel	133'061	124'324	117'900	128'152	147'633	169'173	158'368	163'985	3.5%
Genève	154'906	171'366	174'855	202'918	259'234	331'599	349'040	379'190	8.6%
Jura	58'777	55'613	56'353	59'430	63'496	67'261	64'986	66'163	1.8%
Villes									
Zurich	215'488	290'937	336'395	390'020	440'170	422'640	369'522	365'043	-1.2%
Bâle	132'276	148'063	162'105	183'543	206'746	212'857	182'143	178'428	-2.0%
Genève	115'243	124'121	124'431	145'473	176'183	173'618	156'505	171'042	9.3%
Berne	90'937	111'783	130'331	146'499	163'172	162'405	145'254	136'338	-6.1%
Lausanne	64'446	75'915	92'541	106'807	126'328	137'383	127'349	128'112	0.6%
Winterthur	46'384	53'925	58'883	66'925	80'352	92'722	86'758	86'959	0.2%
St. Gall	75'482	63'947	62'530	68'011	76'279	80'852	75'847	75'237	-0.8%
Lucerne	39'339	47'066	54'716	60'526	67'433	69'879	63'278	61'034	-3.5%
Bienne	32'136	37'726	41'219	48'342	59'216	64'333	53'793	51'893	-3.5%
Thoune	12'173	16'524	20'239	24'157	29'034	36'523	36'891	38'211	3.6%

Population résidante permanente à la fin de l'année, 1980-1994

	1980	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1993-94
Zurich	1'120'815	1'128'248	1'131'484	1'136'566	1'141'494	1'144'899	1'150'546	1'151'718	1'158'077	1'162'083	1'168'567	0.6%
Berne	911'016	922'863	925'463	928'758	932'577	937'365	945'573	949'770	953'458	* 941'147	941'747	0.1%
Lucerne	294'421	303'901	306'132	308'741	311'761	314'837	319'525	326'283	331'830	335'385	337'941	0.8%
Uri	33'523	33'517	33'456	33'435	33'544	33'511	33'650	35'363	35'544	35'727	35'933	0.6%
Schwytz	96'597	102'063	103'358	104'634	106'409	108'063	110'526	113'553	116'090	118'528	120'576	1.7%
Obwald	25'731	27'330	27'594	27'749	27'896	28'323	28'813	29'712	30'247	30'837	30'958	0.4%
Nidwald	28'321	30'601	31'041	31'347	31'619	32'030	32'628	34'344	34'866	35'393	35'983	1.7%
Glaris	36'138	36'419	36'580	36'674	36'953	37'253	37'648	38'720	38'976	39'138	39'388	0.6%
Zoug	75'677	80'273	81'634	82'790	83'419	84'009	84'908	85'882	87'065	88'583	90'412	2.1%
Fribourg	184'497	192'440	194'645	197'175	200'166	204'328	207'751	210'783	214'555	218'704	222'227	1.6%
Soleure	216'563	218'662	219'458	220'252	221'464	223'534	226'655	232'600	234'878	236'389	237'338	0.4%
Bâle-Ville	203'598	195'858	194'340	192'559	190'854	190'347	191'787	195'647	196'634	197'403	197'054	-0.2%
Bâle-Campagne	218'975	224'972	225'836	227'126	228'151	229'030	230'112	232'333	233'151	* 250'380	251'259	0.4%
Schaffhouse	69'043	69'643	69'781	70'094	70'317	70'949	71'697	72'457	73'028	73'588	73'894	0.4%
Appenzell Rh.-Ext.	47'185	49'140	49'342	49'782	50'328	50'882	51'470	52'437	53'449	54'087	54'227	0.3%
Appenzell Rh.-Int.	12'757	13'128	13'137	13'140	13'333	13'504	13'573	14'251	14'548	14'680	14'742	0.4%
Saint-Gall	388'975	401'216	403'931	407'012	410'773	414'718	420'268	427'648	432'819	436'967	440'744	0.9%
Grisons	161'253	165'589	166'494	167'143	167'904	169'005	170'411	176'188	179'279	181'957	184'155	1.2%
Argovie	450'794	468'163	472'685	478'511	484'308	490'412	496'280	506'818	511'979	518'945	523'114	0.8%
Thurgovie	182'677	190'699	192'439	195'219	198'371	201'620	205'946	210'542	213'167	217'129	220'335	1.5%
Tessin	265'588	275'261	277'220	278'647	280'630	283'023	286'725	290'000	294'108	297'955	302'131	1.4%
Vaud	522'340	543'667	550'336	556'942	565'181	571'973	583'625	587'283	593'007	596'736	602'099	0.9%
Valais	217'795	229'470	232'550	235'390	239'048	243'705	248'313	257'730	262'389	266'713	269'341	1.0%
Neuchâtel	157'091	154'909	156'216	156'943	157'436	158'569	160'609	161'774	162'581	163'884	164'176	0.2%
Genève	349'562	362'157	363'550	365'525	371'356	373'019	375'957	381'404	383'911	387'606	391'699	1.1%
Jura	64'311	64'645	64'711	64'645	64'681	64'942	65'697	67'528	68'323	68'626	68'979	0.5%
Suisse, au total	6'335'243	6'484'834	6'523'413	6'566'799	6'619'973	6'673'850	6'750'693	6'842'768	6'907'959	6'968'570	7'019'019	0.7%

Ménages, d'après leur taille, 1990

	Total des ménages	Ménages collectifs	Ménages privés d'après leur taille (nombre de personnes par ménage)							
			Total	1	2	3	4	5	6+	Ø
Cantons										
Zurich	525'781	2'096	523'685	195'376	167'161	70'249	66'562	18'873	5'464	2.2
Berne	400'656	3'249	397'407	126'985	131'255	56'338	56'962	18'706	7'161	2.3
Lucerne	123'644	666	122'978	35'371	36'972	18'340	19'195	8'421	4'679	2.6
Uri	12'077	64	12'013	2'759	3'555	1'893	2'125	1'139	542	2.8
Schwytz	40'471	225	40'246	10'113	11'740	6'541	7'216	3'188	1'448	2.7
Obwald	10'202	79	10'123	2'634	2'806	1'554	1'683	950	496	2.7
Nidwald	12'357	84	12'273	3'224	3'716	1'897	2'076	921	439	2.6
Glaris	15'152	83	15'069	4'356	4'815	2'208	2'402	979	309	2.5
Zoug	32'445	191	32'254	8'943	10'005	5'025	5'655	1'933	693	2.5
Fribourg	79'642	310	79'332	20'112	23'833	13'680	14'216	5'455	2'036	2.6
Soleure	94'116	423	93'693	26'306	31'421	14'833	14'709	4'927	1'497	2.4
Bâle-Ville	100'508	582	99'926	45'211	32'828	11'017	8'003	2'120	747	1.9
Bâle-Campagne	96'139	322	95'817	26'333	33'081	15'917	15'297	4'069	1'120	2.4
Schaffhouse	30'555	100	30'455	9'679	10'433	4'310	4'281	1'356	396	2.3
Appenzell Rh.-Ext.	20'474	213	20'261	6'085	6'568	2'793	2'939	1'318	558	2.4
Appenzell Rh.-Int.	4'782	37	4'745	1'224	1'257	720	739	481	324	2.8
Saint-Gall	168'833	1'222	167'611	51'443	50'263	24'483	25'676	11'131	4'615	2.5
Grisons	68'491	1'005	67'486	20'996	20'654	10'166	10'467	4'015	1'188	2.4
Argovie	198'253	1'029	197'224	51'866	63'693	31'952	34'369	11'650	3'694	2.5
Thurgovie	81'028	485	80'543	22'344	25'388	12'250	12'944	5'427	2'190	2.5
Tessin	118'751	767	117'984	37'431	35'786	21'958	17'172	4'550	1'087	2.3
Vaud	261'602	1'542	260'060	89'891	83'815	38'777	35'358	9'586	2'633	2.2
Valais	94'929	981	93'948	24'287	27'843	16'574	17'233	6'349	1'662	2.6
Neuchâtel	71'545	624	70'921	24'058	23'428	10'331	9'929	2'491	684	2.2
Genève	171'744	1'383	170'361	66'484	49'565	26'179	21'759	5'010	1'364	2.1
Jura	25'589	154	25'435	6'819	7'873	4'256	4'204	1'698	585	2.5
Suisse	2'859'766	17'916	2'841'850	920'330	899'754	424'241	413'171	136'743	47'611	2.3
			100.0%	32.4%	31.7%	14.9%	14.5%	4.8%	1.7%	

Ménages, d'après leur type, 1990

	Ménages au total	Ménages collectifs	Ménages privés					Ménages non familiaux
			Ménages d'une personne	Ménages familiaux				
				Couples sans enfant(s)	Couples avec enfant(s)	Chef de famille avec enfant(s)	Chef de famille avec parent(s)	
Suisse								
Total	2'859'766	17'916	920'330	755'989	919'433	145'108	7'269	93'721
	100.0%	0.6%	32.2%	26.4%	32.2%	5.1%	0.3%	3.3%
Régions urbaines	2'070'900	12'130	725'310	547'222	604'405	107'185	4'107	70'541
	100.0%	0.6%	35.0%	26.4%	29.2%	5.2%	0.2%	3.4%
Régions rurales	788'866	5'786	195'020	208'767	315'028	37'923	3'162	23'180
	100.0%	0.7%	24.7%	26.5%	39.9%	4.8%	0.4%	2.9%
Canton								
Zurich	525'781	2'096	195'376	139'385	144'079	25'409	905	18'531
Berne	400'656	3'249	126'985	113'732	124'906	18'136	1'065	12'583
Lucerne	123'644	666	35'371	30'931	45'823	6'187	391	4'275
Uri	12'077	64	2'759	2'981	5'180	624	58	411
Schwytz	40'471	225	10'113	9'823	16'789	1'988	213	1'320
Obwald	10'202	79	2'634	2'346	4'219	500	66	358
Nidwald	12'357	84	3'224	3'188	4'873	588	45	355
Glaris	15'152	83	4'356	4'119	5'402	727	50	415
Zoug	32'445	191	8'943	8'528	12'135	1'517	99	1'032
Fribourg	79'642	310	20'112	19'961	31'669	4'149	388	3'053
Soleure	94'116	423	26'306	27'153	32'802	4'553	223	2'656
Bâle-Ville	100'508	582	45'211	26'496	18'478	4'627	159	4'955
Bâle-Campagne	96'139	322	26'333	28'470	33'023	5'264	160	2'567
Schaffhouse	30'555	100	9'679	9'079	9'363	1'468	77	789
Appenzell Rh.-Ext.	20'474	213	6'085	5'715	6'923	850	56	632
Appenzell Rh.-Int.	4'782	37	1'224	1'006	2'049	225	42	199
Saint-Gall	168'833	1'222	51'443	41'925	59'678	8'403	440	5'722
Grisons	68'491	1'005	20'996	17'301	23'195	3'503	173	2'318
Argovie	198'253	1'029	51'866	55'573	74'604	9'471	475	5'235
Thurgovie	81'028	485	22'344	21'837	29'908	3'775	248	2'431
Tessin	118'751	767	37'431	28'287	39'999	8'498	448	3'321
Vaud	261'602	1'542	89'891	69'727	77'398	12'880	629	9'535
Valais	94'929	981	24'287	22'910	38'128	5'598	240	2'785
Neuchâtel	71'545	624	24'058	19'803	21'125	3'692	124	2'119
Genève	171'744	1'383	66'484	39'080	47'965	10'981	400	5'451
Jura	25'589	154	6'819	6'633	9'720	1'495	95	673

Structure des dépenses et des revenus des ménages salariés, 1980-1992

158

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Dépenses mensuelles par ménage													
total en francs	4412	4677	5102	5150	5322	5146	5465	5459	5550	5704	6989	7048	7668
selon les catégories de dépenses Parts en %													
Produits alimentaires, boissons, tabacs	12.95	13.37	13.02	12.52	12.58	12.56	12.49	12.38	12.30	12.09	11.70	11.60	10.61
Vêtements et chaussures	5.19	5.02	4.75	4.74	4.76	4.72	4.87	4.95	4.74	4.52	4.92	4.63	4.21
Logements et énergie, au total	15.05	15.49	16.46	16.56	16.52	16.76	16.89	17.02	17.03	17.43	16.99	18.84	20.09
• Location au propriétaire	11.34	11.88	12.92	13.03	13.03	13.19	13.52	13.73	14.03	14.50	14.45	16.18	16.94
• Réparations immobilières	0.20	0.25	0.16	0.20	0.21	0.24	0.21	0.25	0.19	0.22	0.29	0.37	0.98
• Chauffage et éclairage	1.38	1.41	1.47	1.46	1.63	1.54	1.52	1.37	1.25	1.22	1.15	1.21	1.13
• Chauffage central, ch. à distance	2.12	1.95	1.91	1.87	1.64	1.79	1.64	1.66	1.56	1.49	1.10	1.08	1.04
Aménagement du logement	5.75	5.25	5.04	5.42	4.88	5.10	4.91	5.27	4.70	4.82	4.88	4.75	4.54
Services médicaux, dépenses de santé	3.73	4.03	4.08	4.15	3.95	3.88	4.14	4.14	3.98	4.23	2.84	3.27	3.01
Transports et communications	9.39	9.60	9.37	9.61	9.62	9.73	9.08	9.56	9.26	9.77	9.36	9.10	9.13
Loisirs et culture	6.80	6.90	6.75	7.04	6.74	6.97	6.74	6.82	6.95	6.90	6.72	6.34	6.94
Autres biens et services	10.64	10.59	10.11	10.04	9.84	10.11	9.72	10.01	10.00	9.91	10.69	9.87	9.39
Impôts	11.87	10.81	11.71	10.86	11.99	10.22	11.16	9.41	9.90	8.92	11.93	10.11	11.71
Primes d'assurances (brutes)	15.34	15.75	15.67	15.96	16.03	17.03	17.05	17.19	17.75	18.06	17.59	18.62	17.81
Cotisations et autres versements	3.29	3.19	3.05	3.11	3.10	2.93	2.95	3.26	3.38	3.36	2.39	2.86	2.56
Recettes mensuelles par ménage													
total en francs	4698	5027	5437	5484	5601	5351	5710	5729	5849	6021	7587	8158	8631
selon les catégories de recettes Parts en %													
Revenus des activités professionnelles	93.93	93.79	93.24	93.21	93.31	93.53	93.52	93.45	93.38	93.18	92.93	91.34	90.54
Revenus de la fortune	0.80	0.96	1.28	1.40	1.50	0.90	0.86	0.79	0.72	0.85	0.98	1.47	1.58
Rentes (revenus de transfert)	5.22	5.16	5.34	5.23	5.05	5.48	5.53	5.71	5.80	5.88	5.98	7.06	7.77
Revenus de sous-location	0.05	0.09	0.14	0.16	0.14	0.09	0.08	0.05	0.10	0.10	0.11	0.13	0.11
Ménages interrogés (1)													
Nombre de ménages interrogés	455	422	481	489	484	491	484	480	471	528	1782	419	400
Nombre de personnes par ménage	3.22	3.44	3.52	3.30	3.30	3.20	3.31	3.25	3.28	3.25	2.66	2.57	2.55

(1) Actifs occupés non-indépendants uniquement

Office fédéral de la statistique: Enquêtes sur la consommation 1990/92

Les revenus des cantons par habitant, 1987-1993

	1987		1988		1989		1990		1991		1992		1993 (prov.)		1992-93
	En fr.	Indices	En fr.	Indices	En fr.	Indices	En fr.	Indices	En fr.	Indices	En fr.	Indices	En fr.	Indices	
Zurich	41'969	123.1%	44'583	124.0%	47'732	124.1%	51'453	125.4%	53'767	125.1%	54'675	125.8%	54'936	125.7%	0.5%
Berne	29'802	87.4%	31'222	86.9%	33'391	86.8%	35'108	85.6%	37'089	86.3%	37'384	86.0%	37'680	86.2%	0.8%
Lucerne	29'163	85.5%	30'804	85.7%	33'318	86.7%	36'275	88.4%	37'989	88.4%	38'320	88.2%	38'422	87.9%	0.3%
Uri	26'583	78.0%	28'461	79.2%	30'598	79.6%	32'836	80.0%	34'922	81.3%	36'654	84.3%	38'543	88.2%	5.2%
Schwytz	31'200	91.5%	33'165	92.3%	35'538	92.4%	38'038	92.7%	40'750	94.8%	41'189	94.8%	41'297	94.5%	0.3%
Obwald	27'407	80.4%	28'737	79.9%	31'143	81.0%	33'018	80.5%	34'938	81.3%	35'214	81.0%	35'088	80.3%	-0.4%
Nidwald	33'568	98.5%	36'086	100.4%	39'547	102.9%	42'147	102.7%	44'392	103.3%	45'516	104.7%	47'586	108.9%	4.5%
Glaris	34'092	100.0%	36'644	101.9%	38'520	100.2%	42'134	102.7%	43'891	102.2%	45'214	104.0%	44'337	101.4%	-1.9%
Zoug	56'413	165.5%	58'640	163.1%	65'915	171.4%	75'386	183.7%	76'657	178.4%	73'984	170.2%	74'382	170.2%	0.5%
Fribourg	29'994	88.0%	32'128	89.4%	34'654	90.1%	37'321	91.0%	39'420	91.8%	39'822	91.6%	39'713	90.9%	-0.3%
Soleure	31'218	91.6%	32'958	91.7%	35'316	91.9%	37'631	91.7%	38'762	90.2%	39'220	90.2%	38'607	88.3%	-1.6%
Bâle-Ville	45'369	133.1%	47'689	132.7%	48'845	127.0%	51'384	125.2%	52'582	122.4%	52'726	121.3%	54'299	124.2%	3.0%
Bâle-Campagne	34'021	99.8%	35'622	99.1%	37'561	97.7%	40'790	99.4%	43'772	101.9%	44'532	102.5%	45'940	105.1%	3.2%
Schaffhouse	33'377	97.9%	35'022	97.4%	36'422	94.7%	38'677	94.3%	40'232	93.6%	41'273	95.0%	43'369	99.2%	5.1%
Appenzell Rh.-Ext.	28'001	82.1%	29'635	82.4%	32'506	84.5%	34'813	84.8%	36'366	84.6%	36'364	83.7%	36'845	84.3%	1.3%
Appenzell Rh.-Int.	25'226	74.0%	26'382	73.4%	28'073	73.0%	30'709	74.8%	31'319	72.9%	31'776	73.1%	31'737	72.6%	-0.1%
Saint-Gall	29'801	87.4%	31'373	87.3%	33'613	87.4%	35'811	87.3%	37'458	87.2%	38'636	88.9%	39'026	89.3%	1.0%
Grisons	30'401	89.2%	32'027	89.1%	34'764	90.4%	36'806	89.7%	39'473	91.9%	41'604	95.7%	40'404	92.4%	-2.9%
Argovie	32'960	96.7%	34'702	96.5%	37'257	96.9%	40'150	97.8%	42'133	98.1%	42'852	98.6%	42'828	98.0%	-0.1%
Thurgovie	30'156	88.5%	31'615	88.0%	33'754	87.8%	35'481	86.5%	37'487	87.3%	37'491	86.3%	38'195	87.4%	1.9%
Tessin	28'631	84.0%	30'073	83.7%	32'313	84.0%	34'668	84.5%	36'793	85.6%	37'479	86.2%	38'194	87.4%	1.9%
Vaud	33'688	98.8%	35'423	98.5%	37'873	98.5%	40'108	97.7%	41'945	97.6%	41'978	96.6%	42'546	97.4%	1.4%
Valais	26'484	77.7%	27'806	77.4%	30'157	78.4%	31'512	76.8%	32'852	76.5%	33'817	77.8%	35'186	80.5%	4.0%
Neuchâtel	29'904	87.7%	31'749	88.3%	33'955	88.3%	36'379	88.7%	37'335	86.9%	38'012	87.5%	38'158	87.3%	0.4%
Genève	44'075	129.3%	46'232	128.6%	49'018	127.5%	51'361	125.2%	53'068	123.5%	52'391	120.5%	50'707	116.0%	-3.2%
Jura	26'056	76.4%	28'302	78.7%	30'380	79.0%	31'235	76.1%	32'221	75.0%	32'957	75.8%	32'842	75.1%	-0.3%
Suisse	34'092	100.0%	35'946	100.0%	38'448	100.0%	41'034	100.0%	42'963	100.0%	43'461	100.0%	43'704	100.0%	0.6%

Valeurs aux prix courants

Office fédéral de la statistique, Comptes nationaux

Personnes actives occupées d'après les secteurs économiques, en 1970, 1980 et 1990

160

	En tout (1)			Secteur I (2)			Secteur II (3)			Secteur III (4)			non attribuable	
	(5) 1970	1980	1990	1970	1980	1990	1970	1980	1990	1970	1980	1990	1980	1990
Zurich	557'946	582'806	648'777	3.5%	2.8%	2.1%	44.8%	34.9%	26.4%	51.7%	60.4%	67.7%	1.9%	3.8%
Berne	431'003	435'154	487'374	10.6%	9.2%	6.0%	47.1%	37.8%	29.4%	42.3%	51.8%	58.6%	1.2%	6.0%
Lucerne	128'504	137'518	167'727	14.3%	11.1%	8.6%	45.0%	39.0%	33.7%	40.7%	48.6%	56.2%	1.4%	1.4%
Uri	14'266	14'923	16'064	13.0%	10.7%	8.5%	51.0%	46.9%	39.6%	36.1%	41.2%	51.0%	1.1%	0.9%
Schwytz	41'183	45'555	58'073	12.9%	9.8%	6.6%	53.8%	45.3%	38.6%	33.3%	43.9%	53.4%	1.1%	1.3%
Obwald	10'583	11'774	14'198	21.1%	16.1%	10.0%	41.9%	39.0%	34.9%	37.0%	43.9%	53.7%	0.9%	1.4%
Nidwald	11'401	13'648	17'106	13.7%	10.7%	7.2%	47.6%	39.4%	34.4%	38.7%	48.9%	57.3%	1.0%	1.1%
Glaris	18'824	18'332	19'774	8.3%	8.1%	5.4%	64.2%	55.1%	48.1%	27.5%	36.0%	45.3%	0.8%	1.2%
Zoug	31'035	36'957	46'952	6.5%	4.6%	3.7%	51.9%	42.1%	30.1%	41.6%	52.4%	64.7%	1.0%	1.5%
Fribourg	78'541	82'966	105'359	17.9%	13.0%	7.1%	46.3%	38.3%	32.8%	35.8%	47.5%	59.4%	1.2%	0.7%
Soleure	109'391	107'324	120'420	5.2%	4.4%	3.1%	63.4%	52.2%	41.2%	31.4%	42.4%	53.9%	1.0%	1.9%
Bâle-Ville	121'190	102'273	100'156	0.5%	0.5%	0.4%	42.3%	33.8%	25.8%	57.2%	60.6%	63.2%	5.0%	10.6%
Bâle-Campagne	97'439	109'116	122'675	4.1%	3.2%	2.3%	55.9%	43.6%	34.4%	40.0%	52.1%	62.0%	1.2%	1.3%
Schaffhouse	35'070	34'083	36'814	7.3%	6.2%	4.1%	59.6%	50.1%	39.6%	33.1%	42.4%	54.4%	1.3%	1.9%
Appenzell Rh.-Ext.	22'765	21'914	25'563	12.0%	9.8%	7.1%	52.8%	44.0%	36.3%	35.2%	45.3%	53.6%	1.0%	3.0%
Appenzell Rh.-Int.	6'408	6'137	6'746	27.7%	23.1%	17.3%	44.5%	40.3%	35.3%	27.8%	35.9%	45.7%	0.8%	1.8%
Saint-Gall	177'157	183'963	215'116	9.0%	7.1%	4.7%	54.3%	46.4%	38.5%	36.8%	44.7%	52.8%	1.8%	4.0%
Grisons	76'372	80'042	88'156	14.0%	10.2%	6.0%	37.7%	31.2%	26.3%	48.2%	57.3%	64.5%	1.3%	3.2%
Argovie	207'863	225'706	269'472	7.0%	5.3%	3.4%	61.3%	49.7%	37.4%	31.7%	44.0%	56.0%	1.0%	3.3%
Thurgovie	86'777	88'700	105'656	13.1%	11.1%	7.3%	57.6%	48.8%	40.5%	29.3%	39.1%	48.3%	1.0%	3.9%
Tessin	108'252	114'858	135'531	4.9%	3.2%	1.7%	43.2%	31.4%	24.8%	51.9%	63.2%	71.7%	2.2%	1.8%
Vaud	247'964	254'992	308'020	8.0%	6.4%	4.4%	42.0%	32.0%	25.1%	50.1%	59.5%	69.2%	2.1%	1.3%
Valais	89'364	97'540	119'053	15.3%	10.2%	3.4%	43.4%	36.6%	31.2%	41.3%	51.4%	60.8%	1.8%	4.7%
Neuchâtel	85'783	77'396	82'553	4.6%	4.5%	3.2%	60.8%	48.9%	37.9%	34.5%	45.0%	55.6%	1.6%	3.3%
Genève	170'203	178'589	197'010	1.6%	1.3%	0.9%	33.2%	23.2%	16.5%	65.2%	72.7%	76.2%	2.7%	6.4%
Jura	30'493	29'428	31'795	11.2%	10.7%	6.8%	61.4%	50.7%	40.4%	27.4%	37.2%	48.8%	1.4%	3.9%
Suisse	2'995'777	3'091'694	3'546'140	7.7%	6.2%	4.1%	48.2%	38.7%	30.7%	44.1%	53.4%	61.6%	1.7%	3.6%

1) Au moins 6 heures de travail par semaine

2) Agriculture et sylviculture

3) Industrie, métiers, construction

4) Services

5) Y compris les personnes qui ne peuvent être attribuées à l'un des trois secteurs

Recensements fédéraux de la population 1970, 1980, 1990

Office fédéral de la statistique, Structure de la population et des ménages

Annexe 8

Personnes occupées dans les secteurs II et III, d'après le degré d'occupation et le sexe, 1991

	En tout			Personnes occupées à plein temps			Personnes occupées à temps partiel		
	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes
Zurich	754'606	453'196	301'410	557'728	397'928	159'800	196'878	55'268	141'610
Berne	487'493	292'980	194'513	363'274	262'805	100'469	124'219	30'175	94'044
Lucerne	163'194	99'684	63'510	125'875	90'148	35'727	37'319	9'536	27'783
Uri	15'405	10'051	5'354	12'569	9'430	3'139	2'836	621	2'215
Schwytz	49'850	29'731	20'119	39'140	27'467	11'673	10'710	2'264	8'446
Obwald	13'486	8'274	5'212	10'557	7'455	3'102	2'929	819	2'110
Nidwald	15'480	9'723	5'757	12'080	8'945	3'135	3'400	778	2'622
Glaris	19'801	12'059	7'742	15'579	11'232	4'347	4'222	827	3'395
Zoug	57'064	34'422	22'642	44'049	31'239	12'810	13'015	3'183	9'832
Fribourg	97'570	58'757	38'813	74'352	53'112	21'240	23'218	5'645	17'573
Soleure	116'773	71'792	44'981	90'463	65'813	24'650	26'310	5'979	20'331
Bâle-Ville	173'264	101'358	71'906	132'241	92'074	40'167	41'023	9'284	31'739
Bâle-Campagne	107'888	68'562	39'326	83'661	63'660	20'001	24'227	4'902	19'325
Schaffhouse	38'990	23'588	15'402	29'550	21'680	7'870	9'440	1'908	7'532
Appenzell Rh.-Ext.	22'031	12'940	9'091	17'121	11'864	5'257	4'910	1'076	3'834
Appenzell Rh.-Int.	5'083	2'926	2'157	3'970	2'654	1'316	1'113	272	841
Saint-Gall	227'512	139'134	88'378	179'166	128'491	50'675	48'346	10'643	37'703
Grisons	98'103	61'009	37'094	81'234	57'221	24'013	16'869	3'788	13'081
Argovie	253'926	156'106	97'820	195'375	143'580	51'795	58'551	12'526	46'025
Thurgovie	96'096	59'824	36'272	76'138	55'579	20'559	19'958	4'245	15'713
Tessin	170'390	106'068	64'322	148'813	100'639	48'174	21'577	5'429	16'148
Vaud	296'597	175'668	120'929	230'444	158'860	71'584	66'153	16'808	49'345
Valais	126'167	80'670	45'497	103'885	74'932	28'953	22'282	5'738	16'544
Neuchâtel	86'726	51'798	34'928	68'073	47'518	20'555	18'653	4'280	14'373
Genève	236'321	138'493	97'828	189'875	126'141	63'734	46'446	12'352	34'094
Jura	32'189	19'211	12'978	26'142	18'028	8'114	6'047	1'183	4'864
Suisse	3'762'005	2'278'024	1'483'981	2'911'354	2'068'495	842'859	850'651	209'529	641'122

Prix et salaires, 1970-1995

	Prix à la consommation		Prix des loyers		Salaires (nominaux) (1)	
	Sept. '70=100	Augmentation	Sept. '70=100	Augmentation	Oct. '70=100	Augmentation
1970	100.0	4.5%	100.0	6.4%	100.0	
1971	106.7	6.7%	108.8	8.8%	112.5	12.5%
1972	113.9	6.8%	117.9	8.3%	124.9	11.0%
1973	123.3	8.3%	125.3	6.3%	139.9	12.0%
1974	137.3	11.3%	134.5	7.3%	156.9	12.2%
1975	144.7	5.4%	149.0	10.8%	168.7	7.5%
1976	146.0	0.9%	154.1	3.4%	172.3	2.1%
1977	148.3	1.6%	155.8	1.1%	176.4	2.4%
1978	149.5	0.8%	156.4	0.4%	182.0	3.2%
1979	156.7	4.8%	155.9	-0.3%	188.0	3.3%
1980	162.6	3.8%	157.7	1.1%	198.1	5.4%
1981	174.8	7.5%	164.8	4.5%	210.5	6.2%
1982	184.4	5.5%	182.4	10.7%	225.3	7.0%
1983	187.1	1.4%	190.5	4.4%	233.7	3.7%
1984	192.2	2.7%	195.1	2.4%	240.3	2.8%
1985	198.6	3.3%	201.5	3.3%	247.8	3.1%
1986	199.7	0.6%	209.1	3.8%	256.6	3.6%
1987	202.8	1.5%	215.1	2.9%	262.7	2.4%
1988	206.9	2.0%	221.4	2.9%	271.9	3.5%
1989	214.0	3.4%	228.3	3.1%	282.2	3.8%
1990	227.1	6.1%	249.7	9.4%	298.7	5.8%
1991	240.0	5.7%	276.3	10.6%	319.5	7.0%
1992	248.3	3.4%	293.7	6.3%	334.8	4.8%
1993	256.9	3.5%	311.0	5.9%	343.8	2.7%
1994	258.4	0.6%	308.2	-0.9%	348.7	1.4%
1995	263.6	2.0%	314.1	1.9%	351.8 (2)	0.9% (2)

(1) Salaires des ouvriers et des employés uniquement

(2) Estimation: novembre 1995

Société Suisse des Entrepreneurs: La construction suisse en chiffres, édition 1995, p. 25

Office fédéral de l'industrie, des arts et métiers et du travail: Enquête d'octobre sur les salaires et traitements (La Vie économique, div. années)

Superficie totale d'après les utilisations principales en ha (1979/85)

	Superficie totale	Surfaces boisées		Surfaces agricoles utiles		Surfaces d'habitat et d'infrastructure				Surfaces improductives		
						total	Transport	Industrie	autres			
Zurich	172'876	53'373	30.9%	78'238	45.3%	31'567	18.3%	10'194	1'687	19'686	9'698	5.6%
Berne	596'088	183'701	30.8%	262'932	44.1%	33'710	5.7%	11'371	1'874	20'465	115'745	19.4%
Lucerne	149'340	44'756	30.0%	84'042	56.3%	10'469	7.0%	3'496	764	6'209	10'073	6.7%
Uri	107'658	18'838	17.5%	27'483	25.5%	1'600	1.5%	715	121	764	59'737	55.5%
Schwytz	90'833	30'558	33.6%	38'396	42.3%	4'041	4.4%	1'527	251	2'263	17'838	19.6%
Obwald	49'050	19'580	39.9%	19'078	38.9%	1'318	2.7%	506	68	744	9'074	18.5%
Nidwald	27'612	9'031	32.7%	10'656	38.6%	1'154	4.2%	412	92	650	6'771	24.5%
Glaris	68'510	19'409	28.3%	21'698	31.7%	1'556	2.3%	551	136	869	25'847	37.7%
Zoug	23'879	6'659	27.9%	11'135	46.6%	2'502	10.5%	812	194	1'496	3'583	15.0%
Fribourg	167'081	44'010	26.3%	98'274	58.8%	10'084	6.0%	3'419	496	6'169	14'713	8.8%
Soleure	79'067	34'274	43.3%	35'627	45.1%	8'412	10.6%	2'444	691	5'277	754	1.0%
Bâle-Ville	3'706	476	12.8%	459	12.4%	2'620	70.7%	659	210	1'751	151	4.1%
Bâle-Campagne	51'745	21'666	41.9%	22'221	42.9%	7'561	14.6%	2'058	725	4'778	297	0.6%
Schaffhouse	29'852	12'767	42.8%	13'775	46.1%	2'918	9.8%	1'027	204	1'687	392	1.3%
Appenzell Rh.-Ext.	24'287	8'209	33.8%	14'112	58.1%	1'680	6.9%	578	64	1'038	286	1.2%
Appenzell Rh.-Int.	17'251	5'344	31.0%	9'962	57.7%	590	3.4%	240	17	333	1'355	7.9%
Saint-Gall	202'551	60'832	30.0%	101'123	49.9%	15'293	7.6%	5'072	1'121	9'100	25'303	12.5%
Grisons	710'546	179'631	25.3%	221'526	31.2%	11'182	1.6%	4'852	464	5'866	298'207	42.0%
Argovie	140'363	51'941	37.0%	66'283	47.2%	18'967	13.5%	5'726	1'398	11'843	3'172	2.3%
Thurgovie	99'098	21'350	21.5%	54'350	54.8%	9'539	9.6%	3'377	643	5'519	13'859	14.0%
Tessin	281'248	135'567	48.2%	44'226	15.7%	12'145	4.3%	3'515	701	7'929	89'310	31.8%
Vaud	321'179	101'666	31.7%	143'311	44.6%	23'388	7.3%	7'976	1'198	14'214	52'814	16.4%
Valais	522'456	115'949	22.2%	113'458	21.7%	12'959	2.5%	4'834	806	7'319	280'090	53.6%
Neuchâtel	80'306	31'359	39.0%	34'417	42.9%	5'242	6.5%	1'649	270	3'323	9'288	11.6%
Genève	28'225	3'886	13.8%	12'567	44.5%	7'657	27.1%	1'825	392	5'440	4'115	14.6%
Jura	83'651	37'447	44.8%	41'924	50.1%	3'619	4.3%	1'261	151	2'207	661	0.8%
Suisse	4'128'458	1'252'279	30.3%	1'581'273	38.3%	241'773	5.9%	80'096	14'738	146'939	1'053'133	25.5%

Evolution du transport, 1970-2015

Prestation du trafic de personnes en millions de personnes-kilomètres

	Route		Rail (3)	Air (4)	Eau	Total
	public (1)	privé (2)				
1970	3'005	45'882	9'505	719	185	59'296
1992	5'038	80'422	13'570	1'850	218	101'098
2015						
Scénario A1	7'389	96'443	29'474	3'254	218	136'778
Scénario A2	6'440	97'254	33'023	3'595	220	140'532
Scénario I1	6'711	104'556	26'167	2'923	218	140'575
Scénario I2	6'455	94'238	31'162	3'570	218	135'643
Scénario M	4'691	91'054	22'803	2'894	205	121'647

Prestation du trafic de marchandises en millions de tonnes-kilomètres

	Route	Rail	Air	Eau	Pipeline	Total
1970	4'846	7'019	16	139	1'197	13'217
1992	10'374	8'316	35	195	2'175	21'095
2015						
Scénario A1	21'305	15'276	60	215	2'151	39'007
Scénario A2	21'693	16'831	56	215	2'151	40'946
Scénario I1	26'547	17'838	60	221	2'151	46'816
Scénario I2	20'303	20'913	70	231	2'151	43'668
Scénario M	18'676	14'054	56	215	2'151	35'152

Scenarii:

A1: Isolement de la Suisse, croissance économique modérée (scénario de base)

A2: Isolement de la Suisse, croissance économique

I1: Intégration à l'Europe, stagnation économique

I2: Intégration à l'Europe, croissance économique

M: Scénario minimal avec isolement de la Suisse et stabilisation de la démographie

(1) Tram, trolley, bus

(2) Voiture de tourisme, autocar, moto, vélo-moteur

(3) Trains et trains spéciaux

(4) Trafic aérien public et privé

Bâtiments selon le type, 1990

	Bâtiments recensés (servant d'habitation)	Bâtiments comprenant des unités-logement					Bâtiments sans unité-logement	
		en tout	Bâtiments exclusivement à usage d'habitation		Bâtiments destinés principalement à l'habitation	autres bâtiments (1)		
			en tout	Maisons individuelles				Maisons à plusieurs logements
Zurich	173'121	172'059	140'995	87'999	52'996	22'104	10'022	1'062
Berne	192'355	191'215	141'389	87'321	54'068	36'409	14'557	1'140
Lucerne	49'615	49'285	34'538	20'710	13'828	11'366	3'711	330
Uri	7'494	7'456	5'705	3'295	2'410	1'122	667	38
Schwytz	22'241	22'085	16'726	10'778	5'948	3'781	1'734	156
Obwald	6'942	6'866	5'237	3'121	2'116	1'155	550	76
Nidwald	5'969	5'921	4'419	2'179	2'240	1'077	473	48
Glaris	11'514	11'454	9'641	8'090	1'551	1'060	813	60
Zoug	11'958	11'849	9'252	5'204	4'048	1'836	870	109
Fribourg	44'790	44'506	34'785	25'909	8'876	7'622	2'383	284
Soleure	50'694	50'532	42'525	32'108	10'417	5'561	2'608	162
Bâle-Ville	22'406	22'231	17'542	8'460	9'082	3'440	1'424	175
Bâle-Campagne	45'937	45'830	40'162	30'945	9'217	3'786	1'989	107
Schaffhouse	14'621	14'572	11'231	7'962	3'269	2'360	1'030	49
Appenzell Rh.-Ext.	13'986	13'872	9'510	6'996	2'514	3'052	1'424	114
Appenzell Rh.-Int.	4'009	3'977	2'334	1'756	578	1'220	455	32
Saint-Gall	85'994	85'555	66'253	47'695	18'558	13'131	6'610	439
Grisons	48'956	48'378	38'877	23'620	15'257	5'756	4'323	578
Argovie	107'462	107'029	88'601	68'876	19'725	13'381	5'480	433
Thurgovie	44'465	44'243	32'804	24'130	8'674	8'311	3'350	222
Tessin	83'032	82'420	75'440	56'537	18'903	4'683	2'909	612
Vaud	100'271	99'484	78'775	52'730	26'045	14'100	7'396	787
Valais	69'914	69'412	61'641	40'175	21'466	3'622	4'651	502
Neuchâtel	24'632	24'455	18'454	10'314	8'140	4'030	2'148	177
Genève	32'694	32'404	25'869	18'046	7'823	4'877	1'948	290
Jura	17'430	17'353	13'412	10'668	2'744	2'574	1'444	77
Suisse	1'292'502	1'284'443	1'026'117	695'624	330'493	181'416	84'969	8'059

1) Bâtiments exclusivement destinés aux ménages collectifs (hôtels, hôpitaux, etc.) ou essentiellement utilisés à d'autres fins que le logement.

Logements occupés selon la densité d'occupation et le loyer, 1990

Cantons	Logements occupés en tout	Logements contenant ... habitants par pièce d'hab.					Habitants par pièce d'habitation	Loyer mensuel (1)		
		jusqu'à 0.5	0.51 à 1.00	1.01 à 1.50	1.51 à 2.00	2.01 et plus		par logement	par pièce	par m ²
Zurich	510'659	45.0%	49.2%	4.3%	1.3%	0.2%	0.63	969 fr.	314 fr.	13 fr.
Berne	391'735	45.8%	47.5%	5.1%	1.4%	0.3%	0.64	759 fr.	243 fr.	10 fr.
Lucerne	121'373	44.6%	48.2%	5.7%	1.3%	0.2%	0.65	772 fr.	229 fr.	9 fr.
Uri	11'879	43.1%	47.2%	8.1%	1.5%	0.2%	0.66	653 fr.	184 fr.	8 fr.
Schwytz	39'819	42.7%	48.8%	6.6%	1.6%	0.3%	0.66	867 fr.	253 fr.	10 fr.
Obwald	9'992	42.5%	48.3%	7.2%	1.7%	0.3%	0.66	751 fr.	223 fr.	9 fr.
Nidwald	12'128	43.4%	49.2%	5.9%	1.3%	0.2%	0.66	888 fr.	258 fr.	10 fr.
Glaris	14'937	51.7%	41.8%	5.3%	1.1%	0.2%	0.59	708 fr.	205 fr.	9 fr.
Zoug	31'892	43.8%	49.5%	5.3%	1.2%	0.2%	0.65	997 fr.	295 fr.	12 fr.
Fribourg	78'566	37.9%	53.0%	6.8%	1.9%	0.4%	0.68	736 fr.	237 fr.	10 fr.
Soleure	93'009	49.1%	45.6%	4.2%	0.9%	0.1%	0.60	726 fr.	221 fr.	9 fr.
Bâle-Ville	98'702	47.4%	45.3%	4.5%	2.4%	0.4%	0.63	776 fr.	279 fr.	11 fr.
Bâle-Campagne	94'406	46.6%	47.6%	4.5%	1.1%	0.2%	0.62	891 fr.	274 fr.	11 fr.
Schaffhouse	30'200	52.8%	42.6%	3.7%	0.8%	0.1%	0.58	723 fr.	217 fr.	9 fr.
Appenzell Rh.-Ext.	20'070	55.1%	39.7%	4.1%	0.9%	0.2%	0.56	740 fr.	206 fr.	9 fr.
Appenzell Rh.-Int.	4'698	47.2%	44.3%	7.0%	1.3%	0.2%	0.61	732 fr.	206 fr.	8 fr.
Saint-Gall	165'103	49.6%	44.3%	4.7%	1.2%	0.2%	0.60	776 fr.	226 fr.	9 fr.
Grisons	66'406	47.0%	46.3%	5.0%	1.5%	0.2%	0.61	753 fr.	232 fr.	9 fr.
Argovie	195'351	46.9%	47.0%	4.7%	1.2%	0.2%	0.62	867 fr.	261 fr.	11 fr.
Thurgovie	79'835	50.0%	44.0%	4.8%	1.1%	0.2%	0.60	765 fr.	222 fr.	9 fr.
Tessin	116'930	45.8%	46.7%	5.7%	1.5%	0.2%	0.63	738 fr.	233 fr.	9 fr.
Vaud	257'470	42.6%	49.2%	5.7%	2.2%	0.4%	0.65	813 fr.	279 fr.	11 fr.
Valais	93'226	39.5%	50.1%	7.5%	2.4%	0.5%	0.69	638 fr.	203 fr.	8 fr.
Neuchâtel	70'019	46.6%	46.5%	5.2%	1.5%	0.3%	0.63	588 fr.	188 fr.	8 fr.
Genève	167'377	39.0%	48.9%	6.3%	4.4%	1.4%	0.69	812 fr.	286 fr.	12 fr.
Jura	25'171	47.5%	46.1%	5.1%	1.0%	0.2%	0.61	576 fr.	176 fr.	7 fr.
Suisse	2'800'953	45.2%	47.7%	5.2%	1.6%	0.3%	0.63	820 fr.	262 fr.	11 fr.
Villes										
Zurich	180'329	44.2%	49.8%	4.1%	1.7%	0.3%	0.65	929 fr.	328 fr.	14 fr.
Bâle	89'834	47.0%	45.3%	4.7%	2.5%	0.5%	0.63	766 fr.	280 fr.	11 fr.
Genève	84'113	38.7%	47.4%	6.0%	5.8%	2.0%	0.72	782 fr.	298 fr.	12 fr.
Berne	67'646	47.8%	46.1%	4.0%	1.8%	0.3%	0.62	777 fr.	276 fr.	11 fr.
Lausanne	62'859	40.7%	50.5%	5.6%	2.8%	0.4%	0.69	748 fr.	278 fr.	11 fr.
Winterthur	38'329	47.3%	47.1%	4.3%	1.2%	0.1%	0.62	810 fr.	256 fr.	11 fr.
St. Gall	34'525	54.2%	40.8%	3.5%	1.2%	0.2%	0.58	770 fr.	232 fr.	10 fr.
Lucerne	29'170	52.9%	42.7%	2.8%	1.4%	0.2%	0.58	775 fr.	245 fr.	10 fr.
Bienne	24'473	46.7%	46.6%	4.7%	1.6%	0.4%	0.63	661 fr.	221 fr.	9 fr.
Thoune	16'843	46.8%	47.6%	4.5%	1.0%	0.2%	0.63	728 fr.	232 fr.	10 fr.

1) Loyer net. Moyennes calculées à partir des indications recueillies pour les logements de locataires ou de coopérateurs comportant une cuisine ou cuisinette

Logements selon le type de propriétaire, 1990

Cantons	En tout = 100%	Parti- culier(s)	Société immobi- lière	Société coopéra- tive de construc- tion et d'habi- tation	Assu- rance	Fonds de placement immobilier	Fonds de prévoyan- ce profes- sionnelle	Autre fondation, associa- tion	Commune, canton, la Con- fédéra- tion	Autres
Zurich	526'983	59.8%	5.8%	10.3%	5.1%	1.7%	7.4%	2.2%	4.1%	3.7%
Berne	436'020	75.3%	3.0%	4.1%	2.3%	1.4%	5.6%	1.6%	2.7%	4.2%
Lucerne	129'417	68.5%	5.8%	8.6%	2.4%	1.1%	5.6%	1.7%	2.5%	3.7%
Uri	13'860	84.9%	1.8%	4.8%	0.4%	0.5%	2.2%	0.5%	2.7%	2.1%
Schwytz	45'195	85.7%	3.5%	1.3%	0.9%	0.1%	1.5%	0.8%	3.1%	3.0%
Obwald	13'786	88.1%	3.5%	0.8%	0.0%	0.1%	1.6%	1.2%	2.8%	2.0%
Nidwald	13'842	83.7%	3.8%	1.5%	1.8%	—	2.8%	1.3%	3.0%	2.1%
Glaris	17'585	75.1%	7.2%	1.9%	0.8%	1.2%	2.6%	2.0%	2.1%	7.0%
Zoug	33'272	72.8%	7.0%	2.2%	2.2%	0.6%	9.3%	1.1%	2.4%	2.6%
Fribourg	87'274	75.4%	4.6%	2.5%	3.5%	1.2%	6.0%	1.2%	1.9%	3.7%
Soleure	97'579	74.0%	3.4%	2.5%	2.8%	1.7%	6.5%	1.1%	2.0%	6.1%
Bâle-Ville	101'312	52.3%	6.7%	10.3%	4.4%	3.2%	11.0%	3.4%	3.4%	5.3%
Bâle-Campagne	97'480	66.7%	4.0%	3.6%	5.3%	1.6%	10.6%	1.9%	1.5%	4.9%
Schaffhouse	31'840	68.9%	10.6%	5.4%	3.3%	0.6%	5.6%	1.0%	2.2%	2.4%
Appenzell Rh.-Ext.	23'198	78.8%	3.9%	1.6%	1.6%	0.3%	2.6%	1.2%	2.0%	8.0%
Appenzell Rh.-Int.	5'539	90.4%	0.5%	0.9%	0.1%	—	—	0.3%	2.0%	5.8%
Saint-Gall	181'207	72.0%	4.9%	3.1%	2.9%	1.0%	4.9%	1.2%	2.1%	8.0%
Grisons	114'254	83.2%	3.7%	2.6%	0.8%	0.3%	1.8%	1.2%	2.4%	4.0%
Argovie	203'439	72.2%	5.0%	2.3%	3.3%	1.4%	6.5%	0.9%	1.9%	6.7%
Thurgovie	84'963	74.7%	5.0%	1.8%	3.2%	0.8%	4.4%	0.6%	1.9%	7.6%
Tessin	165'869	83.0%	9.6%	0.7%	1.4%	0.4%	1.2%	0.8%	1.7%	1.2%
Vaud	289'192	61.9%	11.8%	3.1%	5.5%	3.0%	7.5%	1.3%	2.1%	3.8%
Valais	159'863	91.5%	2.4%	1.2%	0.6%	0.3%	0.8%	0.9%	0.9%	1.4%
Neuchâtel	76'456	65.4%	8.2%	2.8%	4.1%	1.2%	8.6%	2.0%	3.7%	3.9%
Genève	182'292	31.0%	35.6%	3.9%	6.7%	1.4%	7.9%	5.3%	4.9%	3.3%
Jura	28'260	79.6%	4.5%	2.8%	1.4%	0.3%	2.5%	1.1%	2.8%	5.0%
Suisse	3'159'977	68.8%	7.4%	4.5%	3.4%	1.4%	5.9%	1.7%	2.7%	4.2%
Zones urbaine et rurale										
Zone urbaine	2'159'998	60.8%	9.5%	6.0%	4.8%	1.9%	7.7%	2.1%	2.9%	4.3%
Zone rurale	999'979	85.9%	2.8%	1.3%	0.5%	0.2%	2.0%	0.9%	2.3%	4.1%
Catégories de communes										
Communes de ... habitants										
de 100'000 +	509'342	43.2%	16.3%	11.3%	5.7%	3.2%	8.0%	3.4%	5.0%	4.0%
de 50'000 - 99'999	131'562	56.2%	8.4%	11.0%	5.7%	2.1%	7.7%	1.9%	2.7%	4.4%
de 20'000 - 49'999	252'916	56.0%	10.8%	6.4%	6.0%	1.9%	9.4%	2.8%	2.4%	4.2%
de 10'000 - 19'999	500'071	60.6%	8.3%	5.0%	6.0%	2.2%	8.6%	2.0%	2.3%	5.1%
de 5000 - 9999	466'445	69.0%	6.5%	3.1%	4.0%	1.2%	7.5%	1.5%	2.0%	5.2%
de 2000 - 4999	630'237	81.1%	4.1%	1.7%	1.2%	0.4%	4.1%	0.9%	2.0%	4.5%
de 1000 - 1999	314'058	87.1%	2.8%	1.2%	0.4%	0.1%	2.0%	0.7%	2.3%	3.4%
de 1 - 999	355'346	92.2%	1.5%	0.5%	0.1%	0.0%	0.3%	0.6%	2.5%	2.2%

Logements occupés selon le statut d'occupation, 1990

Cantons	En tout = 100%	Propriétaire de la maison	Coproprié- taire de la maison	Propriétaire par étage	Locataire	Coopérateur	Autres (1)	Taux de lo- gements occu- pés par leur propriétaire
Zurich	510'659	15.8%	1.9%	3.2%	68.7%	9.1%	1.4%	20.9%
Berne	391'735	26.3%	3.3%	3.7%	61.2%	3.1%	2.4%	33.3%
Lucerne	121'373	22.1%	2.7%	3.7%	64.5%	4.2%	2.9%	28.4%
Uri	11'879	35.5%	5.3%	4.0%	46.6%	5.3%	3.4%	44.7%
Schwytz	39'819	32.5%	3.4%	4.6%	55.4%	1.0%	3.1%	40.5%
Obwald	9'992	36.7%	4.7%	4.5%	48.9%	0.2%	5.0%	45.9%
Nidwald	12'128	26.0%	3.5%	5.4%	60.7%	1.4%	3.0%	34.9%
Glaris	14'937	41.1%	3.5%	1.9%	50.5%	0.7%	2.3%	46.5%
Zoug	31'892	19.5%	2.2%	7.5%	66.5%	2.1%	2.1%	29.3%
Fribourg	78'566	33.6%	3.6%	2.1%	55.2%	0.9%	4.5%	39.4%
Soleure	93'009	36.3%	3.2%	3.0%	54.3%	1.3%	1.9%	42.5%
Bâle-Ville	98'702	7.4%	1.7%	1.9%	78.4%	9.7%	0.9%	11.0%
Bâle-Campagne	94'406	30.7%	3.3%	3.1%	58.6%	3.0%	1.3%	37.1%
Schaffhouse	30'200	28.3%	2.6%	3.5%	60.1%	3.8%	1.7%	34.4%
Appenzell Rh.-Ext.	20'070	37.2%	2.7%	2.3%	53.4%	1.6%	2.8%	42.2%
Appenzell Rh.-Int.	4'698	51.9%	2.7%	0.8%	40.9%	1.0%	2.8%	55.4%
Saint-Gall	165'103	28.5%	3.0%	2.9%	62.2%	1.6%	1.8%	34.4%
Grisons	66'406	29.6%	5.0%	8.8%	51.4%	1.9%	3.2%	43.5%
Argovie	195'351	36.3%	3.2%	4.0%	53.4%	1.3%	1.8%	43.5%
Thurgovie	79'835	33.2%	3.0%	2.4%	57.9%	0.9%	2.5%	38.7%
Tessin	116'930	27.1%	5.2%	5.0%	58.3%	0.6%	3.8%	37.4%
Vaud	257'470	19.9%	2.5%	4.3%	68.7%	1.7%	2.9%	26.7%
Valais	93'226	29.2%	6.2%	23.6%	38.3%	0.7%	1.9%	59.1%
Neuchâtel	70'019	17.7%	2.3%	4.9%	70.8%	2.3%	2.1%	24.9%
Genève	167'377	8.3%	1.2%	4.3%	80.7%	3.8%	1.6%	13.8%
Jura	25'171	43.8%	4.2%	2.0%	44.2%	1.9%	3.9%	50.0%
Suisse	2'800'953	24.0%	2.9%	4.4%	62.8%	3.7%	2.2%	31.3%
Zones urbaine et rurale								
Zone urbaine	2'025'623	17.4%	2.3%	4.5%	69.6%	4.8%	1.4%	24.2%
Zone rurale	775'330	41.3%	4.7%	4.1%	45.1%	0.6%	4.1%	50.1%
Catégories de communes								
Communes de ... habitants								
de 100'000 +	484'781	3.7%	1.0%	2.3%	82.5%	9.7%	0.9%	7.0%
de 50'000 - 99'999	126'497	9.2%	1.6%	2.8%	76.8%	8.6%	1.0%	13.6%
de 20'000 - 49'999	238'760	11.6%	2.0%	5.3%	75.2%	4.8%	1.2%	18.8%
de 10'000 - 19'999	473'278	16.5%	2.2%	5.1%	71.2%	3.6%	1.4%	23.9%
de 5000 - 9999	429'312	24.6%	2.9%	5.1%	63.4%	2.2%	1.8%	32.6%
de 2000 - 4999	535'918	35.3%	3.8%	5.1%	52.1%	1.0%	2.7%	44.2%
de 1000 - 1999	256'979	43.7%	4.7%	4.5%	42.8%	0.5%	3.8%	53.0%
de 1 - 999	255'428	50.9%	6.1%	4.0%	32.9%	0.2%	5.8%	61.1%

(1) Détenteur d'un bail à ferme, d'un logement de service ou d'un logement gratuit

Total des logements et des logements vacants, 1991-1995

Cantons	Total des logements (1)				Logements vacants (2)				Taux de log. vacants (3)					
	1991	1992	1993	1994	1991	1992	1993	1994	1995	1991	1992	1993	1994	1995
Zurich	534'569	539'385	544'910	551'448	1'212	1'689	2'596	3'168	3'706	0.23	0.32	0.48	0.59	0.67
Berne	439'323	446'536	450'263	449'136	1'361	1'723	2'676	3'385	4'250	0.31	0.39	0.60	0.77	0.95
Lucerne	131'036	134'326	136'718	139'663	359	600	701	1'001	1'261	0.28	0.46	0.52	0.73	0.90
Uri	14'347	14'421	14'705	15'014	48	35	66	123	105	0.34	0.24	0.46	0.84	0.70
Schwytz	45'762	47'593	48'510	49'718	166	372	490	631	849	0.37	0.81	1.03	1.30	1.71
Obwald	13'788	14'390	14'614	14'871	32	29	55	107	129	0.24	0.21	0.38	0.73	0.87
Nidwald	13'940	14'479	14'734	15'061	46	58	131	105	118	0.34	0.42	0.90	0.71	0.78
Glaris	18'072	18'022	18'185	18'424	122	126	164	206	273	0.68	0.70	0.91	1.13	1.48
Zoug	33'758	34'751	35'419	36'683	122	114	214	248	249	0.37	0.34	0.62	0.70	0.68
Fribourg	83'500	90'518	91'843	93'897	553	595	916	1'391	1'548	0.67	0.71	1.01	1.51	1.65
Soleure	99'014	100'605	102'105	104'097	668	939	1'343	1'875	2'463	0.68	0.95	1.33	1.84	2.37
Bâle-Ville	102'880	102'064	102'473	102'830	202	235	248	337	550	0.20	0.23	0.24	0.33	0.53
Bâle-Campagne	99'342	99'250	100'199	107'998	164	275	315	385	451	0.17	0.28	0.32	0.36	0.42
Schaffhouse	32'505	32'693	33'013	33'426	202	217	244	435	536	0.63	0.67	0.75	1.32	1.60
Appenzell Rh.-Ext.	23'234	23'690	23'820	24'027	37	41	68	149	154	0.16	0.18	0.29	0.63	0.64
Appenzell Rh.-Int.	5'440	5'760	5'778	5'884	23	14	26	45	68	0.43	0.26	0.45	0.78	1.16
Saint-Gall	181'286	186'394	188'665	191'893	703	857	1'341	2'129	2'714	0.39	0.47	0.72	1.13	1.41
Grisons	114'736	118'383	120'027	122'317	540	742	709	1'060	1'182	0.48	0.65	0.60	0.88	0.97
Argovie	205'687	209'776	213'136	218'994	871	1'309	1'744	2'653	3'237	0.43	0.64	0.83	1.24	1.48
Thurgovie	85'257	88'232	89'824	91'993	495	705	866	1'310	1'828	0.59	0.83	0.98	1.46	1.97
Tessin	165'238	171'437	173'603	175'887	2'353	2'669	2'776	3'671	3'711	1.45	1.62	1.62	2.15	2.11
Vaud	291'126	298'815	302'447	306'030	3'050	4'262	5'777	6'344	7'475	1.06	1.46	1.93	2.10	2.44
Valais	155'428	165'965	168'139	170'788	1'591	1'693	2'298	3'585	4'611	1.04	1.09	1.38	2.13	2.70
Neuchâtel	77'660	77'906	78'386	79'339	704	1'068	1'036	1'334	1'624	0.92	1.38	1.33	1.70	2.05
Genève	185'619	187'276	188'834	190'683	1'472	1'676	2'635	3'165	2'737	0.80	0.90	1.41	1.60	1.44
Jura	28'288	28'853	29'271	29'764	153	187	320	581	538	0.55	0.66	1.11	1.98	1.81
Suisse	3'180'835	3'251'520	3'289'621	3'339'865	17'249	22'230	29'755	39'423	46'367	0.55	0.70	0.92	1.20	1.39
Villes														
Zurich	187'577	189'663	190'584	191'096	241	384	578	791	791	0.13	0.20	0.30	0.42	0.41
Bâle	93'621	92'919	93'197	93'434	162	171	189	305	305	0.17	0.18	0.20	0.33	0.33
Genève	95'225	96'202	96'982	97'588	777	904	1'632	2'069	2'069	0.82	0.95	1.70	2.13	2.12
Berne	72'005	71'796	72'016	72'204	69	174	208	283	283	0.10	0.24	0.29	0.39	0.39
Lausanne	67'236	66'571	66'846	67'034	89	266	587	790	790	0.13	0.40	0.88	1.18	1.18

1) A la fin de l'année précédente (approximatif)

Office fédéral de la statistique: Statistique de la construction et des logements en Suisse, 1994

2) Sont considérés comme vacants tous les logements habitables et inoccupés le jour du relevé (1er juin) qui sont destinés à la location permanente ou à la vente.

3) Pourcentage de logements vacants par rapport au total des logements de l'année précédente.

Augmentation annuelle du nombre de logements en Suisse, 1970-1994

	Augmentation nette	Augmentations issues de nou- velles con- structions	Augmentations issues de transforma- tions	Diminutions issues de démolitions, incendies, etc.	Nombre total de logements (1)	Taux d'aug- mentation du parc de loge- ments	Population résidente au 31 déc.	Taux de crois- sance de la population	Logements vacant	Taux des logements vacants (2)
1970	61'605	63'590	2'020	4'005	2'177'809	2.9%	6'193'100		-	-
1971	62'597	65'248	2'077	4'728	2'240'406	2.9%	6'233'700	0.7%	-	-
1972	71'207	73'612	1'031	3'436	2'311'613	3.2%	6'288'200	0.9%	-	-
1973	80'683	81'865	1'408	2'590	2'392'296	3.5%	6'326'500	0.6%	-	-
1974	74'285	73'961	2'667	2'343	2'466'581	3.1%	6'356'300	0.5%	30'957	1.29%
1975	55'239	54'899	2'790	2'450	2'521'820	2.2%	6'321'000	-0.6%	50'799	2.06%
1976	34'148	34'158	2'762	2'772	2'555'968	1.4%	6'284'000	-0.6%	51'231	2.03%
1977	32'335	32'297	2'472	2'434	2'588'303	1.3%	6'278'300	-0.1%	39'727	1.55%
1978	34'374	34'464	2'401	2'491	2'622'677	1.3%	6'285'200	0.1%	29'339	1.13%
1979	36'917	37'813	1'793	2'689	2'659'594	1.4%	6'303'600	0.3%	21'123	0.81%
1980	40'194	40'876	1'979	2'661	2'702'656	1.5%	6'335'200	0.5%	19'872	0.75%
1981	43'229	43'348	2'400	2'519	2'745'885	1.6%	6'372'900	0.6%	15'053	0.56%
1982	44'336	43'465	2'791	1'920	2'790'221	1.6%	6'409'700	0.6%	18'786	0.68%
1983	42'759	41'605	3'132	1'978	2'832'980	1.5%	6'427'800	0.3%	-	-
1984	46'477	45'249	2'956	1'728	2'879'457	1.6%	6'455'900	0.4%	21'485	0.76%
1985	45'707	44'228	3'287	1'808	2'925'164	1.6%	6'484'800	0.4%	22'872	0.79%
1986	44'392	42'570	3'617	1'795	2'969'556	1.5%	6'523'400	0.6%	20'899	0.71%
1987	41'969	40'230	3'373	1'634	3'011'525	1.4%	6'566'800	0.7%	17'815	0.60%
1988	43'020	40'965	3'941	1'886	3'054'545	1.4%	6'620'000	0.8%	14'854	0.49%
1989	43'328	40'705	4'353	1'730	3'097'873	1.4%	6'673'900	0.8%	13'058	0.43%
1990	42'480	39'984	4'145	1'649	3'140'353	1.4%	6'750'700	1.1%	13'509	0.44%
1991	40'482	37'597	4'487	1'602	3'180'835	1.3%	6'842'800	1.3%	17'249	0.55%
1992	39'182	35'422	5'077	1'317	3'251'520	1.2%	6'908'000	0.9%	22'230	0.70%
1993	38'101	34'580	4'873	1'352	3'289'621	1.2%	6'968'600	0.9%	29'755	0.92%
1994	50'244	46'326	5'686	1'768	3'339'865	1.5%	7'021'200	0.7%	39'423	1.20%

1) A la fin de l'année, approximatif

2) Calculé d'après le nombre total de logements à la fin de l'année précédente

Office fédéral de la statistique: Statistique de la construction et des logements en Suisse, 1994

Nouveaux logements terminés annuellement, 1980-1994

	Logements de ... pièces						Logement dans ...		Total logements
	1	2	3	4	5	6+	maisons familiales	d'autres bâtiments	
1980	2'122	4'598	7'094	11'557	10'340	5'165	16'963	23'913	40'876
1981	2'317	4'876	7'763	13'026	10'499	4'867	15'776	27'572	43'348
1982	2'204	4'968	8'806	13'779	9'555	4'153	13'212	30'253	43'465
1983	1'984	4'903	8'535	13'642	8'737	3'804	11'922	29'683	41'605
1984	2'087	5'428	9'968	14'618	9'504	3'644	12'614	32'635	45'249
1985	1'849	5'409	9'481	14'471	9'520	3'498	12'609	31'619	44'228
1986	1'891	4'905	8'917	13'838	9'315	3'704	12'801	29'769	42'570
1987	1'620	4'904	8'421	12'714	9'097	3'474	12'352	27'878	40'230
1988	1'698	5'135	8'845	12'794	9'042	3'451	12'533	28'432	40'965
1989	1'947	4'741	8'734	13'007	8'974	3'302	12'354	28'351	40'705
1990	2'010	5'248	8'937	12'487	8'391	2'911	11'200	28'784	39'984
1991	1'859	5'204	8'781	12'060	7'234	2'459	9'171	28'426	37'597
1992	1'948	5'020	7'919	11'701	6'625	2'209	7'816	27'606	35'422
1993	1'571	4'789	8'248	11'905	6'194	1'873	7'157	27'423	34'580
1994	1'603	5'840	10'736	16'584	9'124	2'439	10'714	35'612	46'326

	Logements de ... pièces						Logements dans ...		Total logements
	1	2	3	4	5	6+	maisons familiales	d'autres bâtiments	
1980	5.2%	11.2%	17.4%	28.3%	25.3%	12.6%	41.5%	58.5%	100.0%
1981	5.3%	11.2%	17.9%	30.0%	24.2%	11.2%	36.4%	63.6%	100.0%
1982	5.1%	11.4%	20.3%	31.7%	22.0%	9.6%	30.4%	69.6%	100.0%
1983	4.8%	11.8%	20.5%	32.8%	21.0%	9.1%	28.7%	71.3%	100.0%
1984	4.6%	12.0%	22.0%	32.3%	21.0%	8.1%	27.9%	72.1%	100.0%
1985	4.2%	12.2%	21.4%	32.7%	21.5%	7.9%	28.5%	71.5%	100.0%
1986	4.4%	11.5%	20.9%	32.5%	21.9%	8.7%	30.1%	69.9%	100.0%
1987	4.0%	12.2%	20.9%	31.6%	22.6%	8.6%	30.7%	69.3%	100.0%
1988	4.1%	12.5%	21.6%	31.2%	22.1%	8.4%	30.6%	69.4%	100.0%
1989	4.8%	11.6%	21.5%	32.0%	22.0%	8.1%	30.4%	69.6%	100.0%
1990	5.0%	13.1%	22.4%	31.2%	21.0%	7.3%	28.0%	72.0%	100.0%
1991	4.9%	13.8%	23.4%	32.1%	19.2%	6.5%	24.4%	75.6%	100.0%
1992	5.5%	14.2%	22.4%	33.0%	18.7%	6.2%	22.1%	77.9%	100.0%
1993	4.5%	13.8%	23.9%	34.4%	17.9%	5.4%	20.7%	79.3%	100.0%
1994	3.5%	12.6%	23.2%	35.8%	19.7%	5.3%	23.1%	76.9%	100.0%

Personnes occupées et établissements dans la construction, 1985 et 1991

Personnes occupées	Nombre de personnes occupées			Part de personnes occupées	
	1985	1991	Augmentation 1985-1991	1985	1991
Planification	46'774	59'900	28.1%	8.6%	10.1%
Secteur principal de la construction (1)	205'395	216'206	5.3%	37.5%	36.5%
Second oeuvre	204'079	221'830	8.7%	37.3%	37.4%
Fournisseurs	90'815	95'032	4.6%	16.6%	16.0%
Construction au total	547'063	592'968	8.4%	100.0%	100.0%
Secteurs II et III au total (2)	2'699'820	2'911'354	7.8%	100.0%	100.0%
Part de la construction au total des secteurs II et III				20.3%	20.4%

Etablissements	Nombre d'établissements			Part d'établissements	
	1985	1991	Augmentation 1985-1991	1985	1991
Planification	10'447	13'893	33.0%	18.8%	21.2%
Secteur principal de la construction (1)	10'488	12'315	17.4%	18.9%	18.8%
Second oeuvre	29'186	33'130	13.5%	52.6%	50.6%
Fournisseurs	5'356	6'083	13.6%	9.7%	9.3%
Construction au total	55'477	65'421	17.9%	100.0%	100.0%
Secteurs II et III au total	304'619	347'519	14.1%	100.0%	100.0%
Part de la construction au total des secteurs II et III				18.2%	18.8%

Personnes occupées par établissement	Taille moyenne		
	1985	1991	Variation 1985-1991
Planification	4.5	4.3	-3.7%
Secteur principal de la construction (1)	19.6	17.6	-10.4%
Second oeuvre	7.0	6.7	-4.2%
Fournisseurs	17.0	15.6	-7.9%
Construction au total	9.9	9.1	-8.1%
Secteurs II et III au total (2)	8.9	8.4	-5.5%

(1) Y compris charpenteries, construction métallique, entreprises générales et (en 1991) centres d'entretien publics

(2) Personnes occupées à plein temps uniquement

Indices des coûts de la construction de logements et intérêts hypothécaires, 1970-1995

	Indice zurichois		Indice genevois		Taux d'intérêts hypothécaires (1)
	Avril '77=100	Augmentation annuelle	Avril '88=100	Augmentation annuelle	
1970					5.2%
1971					5.6%
1972					5.5%
1973					5.5%
1974					6.0%
1975					6.8%
1976					6.0%
1977	100.0				5.2%
1978	103.1	3.1%			4.6%
1979	106.6	3.4%			4.1%
1980	116.5	9.3%			4.8%
1981	127.0	9.0%			5.6%
1982	135.6	6.8%			6.2%
1983	130.1	-4.1%			5.5%
1984	130.1	0.0%			5.5%
1985	132.9	2.2%			5.5%
1986	136.8	3.0%			5.5%
1987	139.5	1.9%			5.2%
1988	145.6	4.4%	100.0		5.1%
1989	153.3	5.3%	104.0	4.0%	5.9%
1990	166.5	8.6%	103.7	-0.3%	7.4%
1991	176.7	6.1%	99.1	-4.4%	7.8%
1992	175.4	-0.7%	90.9	-8.3%	7.8%
1993	167.4	-4.6%	96.0	5.6%	6.4%
1994	165.3	-1.2%	99.4	3.5%	5.5%
1995	169.5	2.6%	106.1	6.7%	(2) 5.5%

(1) Taux d'intérêts pour les nouvelles hypothèques (Banques cantonales, 1er rang) en moyenne annuelle

(2) Estimation

Société Suisse des Entrepreneurs: La construction suisse en chiffres, édition 1995, p. 58 et 106

Investissements dans la construction par genre d'ouvrage, 1980- 1994 (en millions de francs)

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Bâtiment	19'550	22'053	22'134	23'755	25'400	26'462	27'912	29'608	33'095	37'342	39'585	38'007	36'154	42'954	37'536
Génie civil	5'816	6'278	6'668	6'678	6'747	6'695	6'902	7'328	8'079	8'731	9'597	10'259	10'508	10'218	11'364
Construction privée	16'918	19'039	18'884	20'150	21'763	22'967	24'028	25'742	28'781	32'465	34'189	32'082	30'101	16'918	31'013
• construction de logements	10'791	11'878	11'512	12'585	13'818	14'197	14'354	15'044	16'326	18'008	18'331	17'040	16'423	16'934	20'060
• constructions industrielle, artisanale et des services	4'359	5'221	5'272	5'366	5'560	6'087	6'892	7'812	9'345	11'087	12'210	11'365	9'950	8'336	6'861
• autres secteurs du bâtiment	989	1'134	1'245	1'439	1'526	1'755	1'838	1'738	1'858	1'940	2'050	2'084	2'069	10'317	2'159
• génie civil privé	779	806	855	760	859	928	944	1'148	1'252	1'430	1'598	1'593	1'659	1'604	1'933
Construction publique	8'448	9'292	9'918	10'283	10'384	10'190	10'786	11'194	12'393	13'608	14'993	16'184	16'561	15'981	17'888
• bâtiments publics	3'411	3'820	4'105	4'365	4'496	4'423	4'828	5'014	5'566	6'307	6'994	7'518	7'712	7'367	8'456
• génie civil public	5'037	5'472	5'813	5'918	5'888	5'767	5'958	6'180	6'827	7'301	7'999	8'666	8'849	8'614	9'431
Total	25'366	28'331	28'802	30'433	32'147	33'157	34'814	36'936	41'174	46'073	49'182	48'266	46'662	44'836	48'901
Pourcentage des transformations par rapport au total de l'activité de la construction (1)	17.5%	17.9%	19.0%	19.5%	20.4%	21.1%	21.7%	22.1%	23.3%	23.1%	23.8%	25.6%	26.8%	27.3%	30.4%
Pourcentage de l'activité globale par rapport au total du Produit intérieur brut	14.9%	15.3%	14.7%	14.9%	15.1%	14.5%	14.3%	14.5%	15.3%	15.9%	15.7%	14.6%	13.7%	13.1%	13.7%
Part en pourcent des constructions publiques exécutées aux dépenses publiques	17.9%	18.6%	18.2%	17.9%	17.4%	16.2%	16.5%	16.5%	16.9%	17.4%	17.3%	16.8%	16.1%	14.8%	15.7%

(1) Uniquement les transformations exigeant un permis de construire.

Investissements dans la construction par genre de maître d'ouvrage, 1994 (en millions de francs)

	Total général	Travaux privés exécutés Total	Infra- structure	Habitation	Agricul- ture, sylvi- culture	Industrie, artisanat, services	Travaux publics exécutés Total	dont travaux d'entretien publics	Génie civil Total	dont routes	Bâtiments Total	dont habi- tations (1)
Zurich	7'654	5'199	528	3'348	47	1'275	2'455	618	1'103	387	1'352	94
Berne	6'213	3'309	528	2'092	101	588	2'904	1'249	1'158	658	1'746	33
Lucerne	2'147	1'568	123	1'091	62	292	579	71	256	89	323	19
Uri	393	195	13	148	19	14	198	28	154	63	43	-
Schwytz	967	734	58	529	66	81	233	51	123	45	109	25
Obwald	378	145	6	101	9	29	233	11	192	72	41	3
Nidwald	273	194	14	134	13	34	79	12	35	15	43	3
Glaris	374	248	12	157	7	71	126	23	73	20	54	6
Zoug	910	661	43	460	9	149	249	19	91	27	158	27
Fribourg	1'517	948	54	730	35	129	569	39	349	182	220	20
Soleure	1'848	1'223	111	818	13	281	625	202	374	251	251	9
Bâle-Ville	1'289	841	132	310	-	399	448	47	192	71	256	18
Bâle-Campagne	1'736	1'304	105	887	22	289	432	45	294	107	138	9
Schaffhouse	459	291	7	197	6	81	168	31	91	54	78	3
Appenzell Rh.-Ext.	229	140	15	90	10	26	89	11	41	27	47	0
Appenzell Rh.-Int.	115	88	13	58	4	13	26	4	16	6	11	1
Saint-Gall	3'149	2'238	172	1'485	58	522	911	129	468	163	443	23
Grisons	2'290	1'584	382	895	45	261	706	115	466	268	240	14
Argovie	4'150	3'073	246	2'095	31	701	1'077	134	641	259	436	23
Thurgovie	1'746	1'247	91	869	31	256	499	40	226	88	273	17
Tessin	2'051	1'231	100	820	20	291	820	59	478	192	343	35
Vaud	2'904	1'514	182	962	42	328	1'390	163	761	322	629	39
Valais	1'934	1'254	329	674	26	225	680	68	547	273	133	8
Neuchâtel	925	429	43	261	5	120	496	39	321	234	175	4
Genève	2'173	1'139	59	706	4	370	1'034	113	435	203	599	84
Jura	510	196	14	141	6	35	314	13	272	246	42	1
Non répartis	567	20	19	0	-	0	548	525	274	11	274	0
Suisse	48'901	31'013	3'399	20'060	693	6'861	17'888	3'860	9'431	4'333	8'456	518

1) Bâtiments avec des logements

Office fédéral de la statistique: Statistique de la construction et des logements en Suisse 1994

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f

Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d

Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980-1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d

Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990-1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990-1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'Habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	No de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human Settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie

Arbeitsberichte Wohnungswesen

Rapports de travail sur le logement

Rapporti di lavoro sull' abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stooß	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzinsenerhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f

Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u. a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
Office central fédéral des imprimés
et du matériel, 3000 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie