

Rapport de travail sur le logement n° 21

Vérification  
des  
'Perspectives  
du besoin de logements  
d'ici 1995'

Commission de recherche pour le logement  
Office fédéral du logement, Berne 1991

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

Rédacteur: Daniel Hornung, Dr rer. pol.  
Bureau d'études économiques régionales, Berne

Christian Gabathuler, Dr sc. techn.,  
dipl. architecte EPF, Raumplaner ETH/NDS,  
Wüest & Gabathuler, Zurich

Mandataire: Daniel Hornung, Dr rer. pol.  
Bureau d'études économiques régionales, Berne  
Mayweg 4, 3007 Berne

Wüest & Gabathuler, Raumplanung - Rauminformation,  
Limmatquai 1, 8001 Zurich

Achèvement  
des travaux: septembre 1990

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

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

No de commande: 725.521f

© by Chancellerie de la Confédération Suisse, Berne 1991

---

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

## Préface

En 1987, les "Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995" ont été publiées sous la forme d'un bulletin du logement, volume 36. Les auteurs ont pronostiqué que la demande de logements irait progressivement en diminuant et que le nombre de logements à construire subirait également une baisse plus ou moins importante en comparaison avec la construction des années précédentes. On le sait, la situation ne s'est pas réalisée comme prévu, du moins jusqu'à ce jour. Pour cette raison, la commission de recherche pour le logement a demandé une vérification, afin de savoir pourquoi et dans quel ordre de grandeur l'évolution effective dévie des "Perspectives". Cette commission souhaite connaître également les prévisions actuelles de l'évolution du besoin pour 1995. Les résultats de cet examen sont résumés dans le présent rapport.

En ce qui concerne l'évolution du marché du logement depuis 1986, l'étude confirme une fois de plus le fait que la précision des prévisions dépend dans une large mesure des hypothèses prises comme base. Ainsi, dans la période de projection, la population absolue et le revenu personnel disponible ont évolué beaucoup plus positivement que prévu au milieu des années 80. Ce fait est largement responsable du manque actuel de logements.

Dans la réévaluation du besoin de logements pour les années 1990 à 1995, on peut continuer à supposer que les générations de faible natalité arrivent actuellement sur le marché et provoquent une diminution marquante de la demande. Par ailleurs, le nombre de logements à construire dépendra dans une large mesure de l'évolution de la population et de l'économie. Il ressort clairement de cette étude qu'en cas de croissance inchangée de la population et de prospérité prolongée de l'économie, 40'000 à 45'000 unités construites seront nécessaires pour couvrir le besoin qu'indiquent les chiffres publiés récemment pour 1990. De plus, une production effective en diminution renforcera encore, à court terme, la tendance à la pénurie. Espérons cependant que les goulets d'étranglement les plus importants de l'approvisionnement pourront être palliés par des mesures transitoires et des adaptations, du moins jusqu'à ce l'activité de la construction soit rétablie.

Berne, février 1991

OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT

## Table des matières

	page
1. Introduction . . . . .	1
2. Vérification des hypothèses présentées dans les "Perspectives" et leurs conséquences sur le besoin de logements . . . . .	2
2.1 Stabilité du système . . . . .	2
2.2 Prix des logements et évolution économique . . . . .	3
2.3 Evolution de l'offre . . . . .	7
2.4 Evolution de la population . . . . .	9
2.5 Taux de chefs de ménage . . . . .	15
2.6 Construction de logements . . . . .	16
2.7 Résidences secondaires . . . . .	21
3. Aperçu en chiffres . . . . .	23
3.1 Valeurs pronostiquées dans les "Perspectives" et évolution effective de 1986 à 1989 . . . . .	23
3.11 Valeurs pronostiquées dans les "Perspectives" . . . . .	23
3.12 Estimations de la production de logements occupés/résidences secondaires 1981-1989 . . . . .	23
3.13 Construction effective de logements de 1986 à 1989 . . . . .	24
3.2 Perspectives de 1990 à 1995 à la lumière de l'évolution de 1986 à 1989 . . . . .	25
3.21 Calcul de la demande de résidences secondaires de 1990 à 1995 . . . . .	25
3.22 Logements occupés et résidences secondaires . . . . .	26
3.221 Evolution de la population selon scénario "Allongement de l'espérance de vie" de l'Office fédéral de la statistique . . . . .	26
3.222 Evolution de la population selon évolution "Prolongement de la tendance 1985-1989" . . . . .	27
3.23 Récapitulation et évaluation globale de l'évolution de 1990 à 1995 . . . . .	28

## 1. Introduction

En 1987, les résultats des "Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995" (appelé ci-après "Perspectives") concernant l'ensemble de la Suisse ont été publiés dans le bulletin du logement no 36. Le résultat principal de ce rapport annonçait une croissance ralentie de la demande. Aujourd'hui, presque la moitié de la période de projection s'est écoulée et les tendances prévues ne se sont pas réalisées. Le marché du logement est extrêmement tendu; les recensements des logements vacants en 1989 et en 1990 présentent des chiffres qui sont parmi les plus bas jamais enregistrés. Le fait que la situation effective sur le marché du logement diffère des affirmations faites dans les "Perspectives" nécessite un examen des résultats publiés en 1987 et des hypothèses qu'y servent de base et se rapportent partiellement aux prévisions du St. Galler Zentrum für Zukunftsorschung (SGZZ). Signalons ici que, jusqu'en 1989, l'augmentation du nombre d'habitants en Suisse a été plus forte que celle prévue par le SGZZ à cette même époque et que ces indications ont servi de base de calcul.

Le présent rapport a pour objectif de montrer quel est l'écart entre l'évolution effective du marché du logement et les valeurs indiquées dans les "Perspectives", quelles en sont les raisons et quelle sera l'évolution probable d'ici 1995. La méthode (modèle de bilan de l'IANRL), déjà utilisée dans les "Perspectives", servira de base à la vérification de l'évolution jusqu'à ce jour de même qu'à une nouvelle estimation du besoin de logements d'ici 1995. Pour des raisons de temps et de coûts, les calculs se limitent à l'ensemble de la Suisse. Les chiffres ont tenu compte, dans la mesure du possible, des différences entre chaque région, en émettant toutefois une certaine réserve étant donné que *ces différences sont parfois très importantes. Il a notamment été impossible de savoir si, et dans quelle mesure, il y a interférence entre les évolutions différencierées des diverses régions de Suisse et le résultat global.*

Dans le chapitre 2, les hypothèses servant de base aux "Perspectives" ont été faites en rapport avec l'évolution effective jusqu'en 1989. Un paragraphe est consacré à chacune des hypothèses. Le contenu du numéro 36 du bulletin du logement y est résumé. De plus, l'évolution de 1986 à 1989 est présentée au moyen de chiffres. Les conséquences sur la demande de logements sont évaluées et une perspective est établie pour les années 1990 à 1995.

Le chapitre 3 contient un aperçu de l'évolution jusqu'à ce jour, ainsi qu'une nouvelle appréciation de l'évolution future possible; ces données se basent sur les connaissances acquises jusqu'à la fin du mois de septembre 1990, période à laquelle le présent rapport a été mené à terme.

## **2. Vérification des hypothèses présentées dans les "Perspectives" et de leurs conséquences sur le besoin de logements**

### **2.1 Stabilité du système**

#### **Hypothèses présentées dans les "Perspectives"**

Le système économique et politique - économie de marché et ordre social - ne sera pas soumis à un profond changement d'ici 1995.

#### **Evolution de 1986 à 1989**

Les hypothèses sont exactes (du moins en ce qui concerne la Suisse).

#### **Conséquences sur la demande de logements de 1986 à 1989**

Aucune influence sur les valeurs indiquées dans les "Perspectives".

#### **Perspectives de 1990 à 1995**

Les hypothèses concernant la stabilité du système, selon la définition donnée ci-dessus, resteront valables pour l'avenir, probablement même si la Suisse adhérerait à l'Espace Economique Européen d'ici 1995 (en ce qui concerne d'éventuelles conséquences sur l'évolution de la population, cf. paragraphe 2.4).

## 2.2 Prix des logements et évolution économique

### Hypothèses présentées dans les "Perspectives"

- Constance à moyen terme des prix des logements par rapport à tous les autres prix.
- Le revenu personnel disponible par habitant augmentera en valeur réelle d'environ 1,2% par an, entre 1985 et 1995.

### Evolution de 1986 à 1989

#### Prix des logements (graphique 1 et tableau 1):

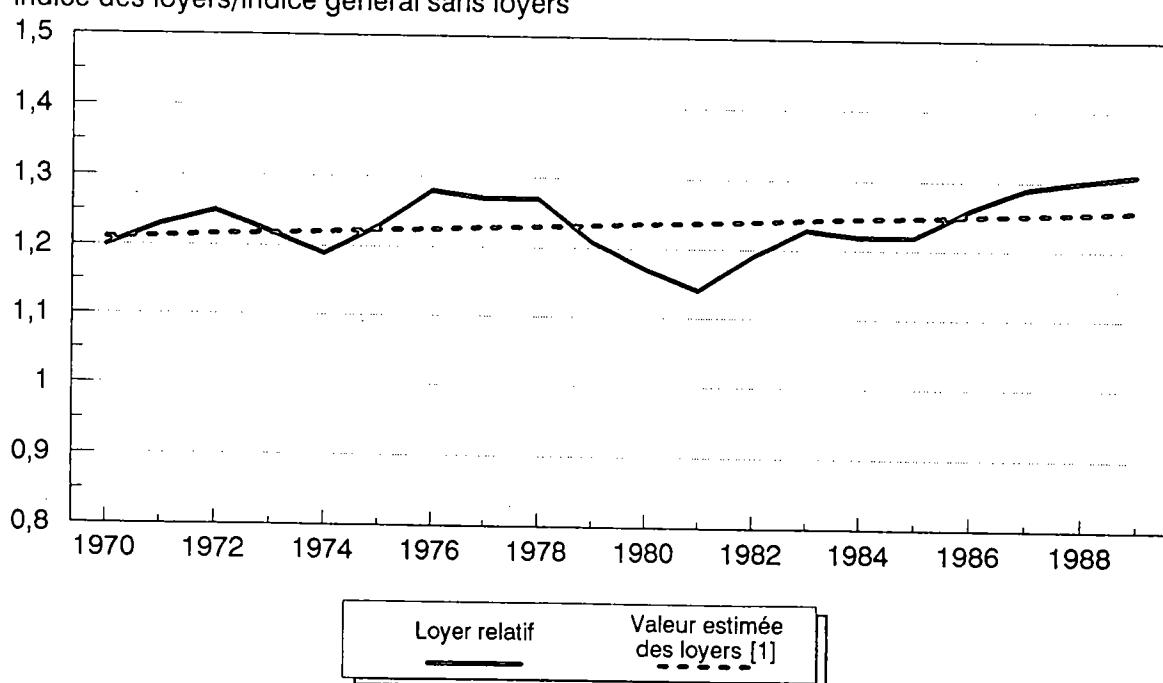
Les prix des loyers, exprimés sous forme de loyer relatif<sup>1</sup>, ont nettement augmentés depuis 1986. Si l'on prend en considération une période plus longue (1970 à 1989), la tendance est également légèrement à la hausse (de 1970 à 1989, la courbe lissée du loyer relatif montre un coefficient de croissance de +0,003).

Les coûts des logements en propriété ont également augmenté conséutivement à la hausse des taux hypothécaires.

#### Graphique 1

Loyer relatif<sup>1</sup> en Suisse de 1970 à 89 (Indice suisse des prix à la consommation 1966=100)

Indice des loyers/Indice général sans loyers



[1] Courbe lissée de l'évolution des loyers relatifs au moyen d'une régression linéaire.

Source: Tableau 1.

1) Loyer relatif = indice des loyers divisé par l'indice général sans loyers.

**Tableau 1**

Loyer relatif en Suisse de 1970 à 89

Année	Indice 1966 = 100				Indice 1982 = 100			
	Indice	Ind.gén.	Indice	Loyer	Indice	Ind.gén.	Indice	Loyer
	loyers [1]	s.loyer	total	relatif	loyer	s.loyer	total	relatif
1970	130.8	109.0	112.7	1.20				
1971	142.0	115.6	120.1	1.23				
1972	154.0	122.8	128.1	1.25				
1973	164.1	134.2	139.3	1.22				
1974	176.5	148.1	152.9	1.19				
1975	193.8	156.9	163.2	1.23				
1976	202.2	158.6	166.0	1.28				
1977	204.7	160.6	168.1	1.27				
1978	205.4	161.6	169.9	1.27				
1979	205.2	169.2	176.0	1.21				
1980	207.5	177.4	183.1	1.17				
1981	216.6	189.9	195.0	1.14				
1982	236.9	198.8	206.0	1.19				
1983	250.0	203.8	212.1	1.23	101.2	100.8	100.9	1.00
1984	256.2	210.0	218.3	1.22	103.7	103.9	103.9	1.00
1985	264.3	217.3	225.8	1.22	107.0	107.5	107.4	1.00
1986	273.9	217.3	227.5	1.26	110.9	107.6	108.2	1.03
1987	282.3	219.5	230.8	1.29	114.3	108.8	109.8	1.05
1988	290.2	223.0	235.1	1.30	117.6	110.5	111.8	1.06
1989	301.2	229.6	242.5	1.31	121.9	114.0	115.4	1.07

[1] Pondération de l'indice des loyers 1977 et 1983 adapté aux nouvelles situations.

Sources: *Office fédéral de la statistique, Indice suisse des prix à la consommation, La vie économique (différentes années)*.**Revenu personnel disponible (Tableau 2):**

L'augmentation réelle du RPD par habitant est de 3% entre 1986 et 1987 et d'environ 7% entre 1987 et 1988. Signalons que la croissance 1987/88 doit être considérée avec beaucoup de réserve, étant donné qu'au moment de la dernière modification rédactionnelle de ce rapport (soit décembre 1990), les valeurs du RPD pour 1988 étaient encore provisoires (celles pour 1989 ne sont pas connues à ce jour).

**Conséquences sur la demande de logements de 1986 à 1989**

La croissance du loyer relatif aurait dû avoir un effet modérateur sur la demande de logements. En ce qui concerne la croissance du RPD, elle se manifeste de manière opposée, celle-ci étant sensiblement plus importante que prévue à l'époque<sup>2</sup> et également nettement plus élevée que l'augmentation du loyer relatif (pour comparaison: croissance des loyers des logements selon l'Indice suisse des prix à la consommation 1986-1989: +6%; croissance du RPD nominal par

2) Les hypothèses à la base des "Perspectives" concernant l'évolution du RPD se basent sur les prévisions du St. Galler Zentrums für Zukunftsorschung.

habitant 1986-88: +13,7%). Puisque l'augmentation du revenu se situe nettement au-dessus de l'augmentation des loyers, *on peut admettre que l'effet général tend à une expansion de la demande de logements* (par manque de données, on ne pouvait et on ne peut toujours pas déterminer les élasticités de revenu et respectivement de prix). - Cf. également paragraphe 2.5.

**Tableau 2**  
Revenu personnel disponible par habitant en Suisse de 1983 à 1988

	RPD par hab. aux prix courants (en frs)	RPD par hab. réel [1] (en frs)	Augmentation du RPD réel par rapport à l'année précéd. 100.9	Indice prix à la consommat. 1982=100
1983	20 864	20 864		100.9
1984	21 810	21 180	1.5%	103.9
1985	22 931	21 543	1.7%	107.4
1986	23 667	22 070	2.4%	108.2
1987	24 741	22 736	3.0%	109.8
1988 [2]	26 920	24 295	6.9%	111.8
1989				115.4

[1] Aux prix de 1983, déflaté avec l'indice suisse des prix à la consommation.

[2] Chiffre provisoire.

Remarques:

1. Les chiffres du RPD pour 1989 ne sont pas encore connus.
2. Il est possible que le taux de croissance qui en résultera soit moins important, ceci au vu des chiffres définitifs de 1988. Pour les données réelles du PNB et du PIB, on n'applique normalement pas l'indice suisse des prix à la consommation, mais un déflateur spécial. La donnée réelle des prix du RPD avec l'indice suisse des prix à la consommation doit être considérée avec réserve.

Sources: St. Galler Zentrum für Zukunftsforchung, *Revenu personnel disponible de 1975 à 1988*, St. Gall 1990 (tableaux non publiés); Office fédéral de la statistique, *Indice suisse des prix à la consommation, La vie économique* (différentes années).

## Perspectives de 1990 à 1995

Pour ce qui est des *loyers des logements* en 1990 (et probablement également pour les années suivantes), il faut s'attendre à une augmentation des prix relatifs. Il n'est pas certain que l'augmentation des prix relatifs des loyers se poursuivra jusqu'en 1995. La croissante rénovation d'anciens logements ainsi que l'augmentation des taux hypothécaires en 1989 et 1990 portent toutefois à croire qu'une augmentation des loyers des logements se produira dans les années à venir et qu'elle sera plus importante que celle des autres prix.

Il n'existe pas de prévisions actuelles en ce qui concerne l'évolution du *RPD réel* par habitant. La croissance calculée pour les dernières années dépassait largement les hypothèses se basant sur les prévisions du SGZZ. Même si cette évolution subit un certain ralentissement, le taux de croissance moyen du RPD jusqu'en 1995 pourrait se situer encore au-dessus de la valeur prévue en 1986.

---

Sur la base des données à disposition, il est impossible de déterminer avec certitude si, en moyenne, les revenus augmenteront plus fortement que les loyers et, de ce fait, si la variante 2 des "Perspectives" (taux de chefs de ménage {TCM} plus élevés) doit être considérée comme plus probable que la variante 1 (TCM constant au niveau de 1980). Au vu des explications ci-avant, il semble toutefois que la variante 2 sera plus probable (cf. également paragraphe 2.5). D'autre part, il faut signaler qu'en automne 1990 l'évolution économique était empreinte d'une certaine incertitude qui, si elle devait se confirmer à plus long terme malgré une augmentation des revenus supérieure à celle des loyers, entraînerait une croissance ralentie de la demande de logements. Cette dernière situation parlerait plutôt pour une évolution se situant au-dessous de la variante 2.

## 2.3 Evolution de l'offre

### Hypothèses présentées dans les "Perspectives"

#### - Offre en logements:

A moyen terme, l'offre en logements s'adapte à la demande.

#### - Démolitions/transformations:

Dans les "Perspectives", les taux de variations dues aux démolitions et aux transformations ont été estimés sur la base de l'évolution de 1975 à 1984 pour chaque région du marché du logement. Il n'a pas été tenu compte des pertes de logements dues aux changements d'affectation. D'une part, les données sont insuffisantes et, d'autre part, il ne faut pas s'attendre à une diminution importante du parc des logements.<sup>3</sup> En tenant compte de ces estimations, un taux des transformations ainsi qu'un taux des démolitions de l'ordre de 0.09% ont été admis pour le total agrégé des 25 régions. En cumulant les différents résultats régionaux selon le statut et la taille des logements, il résulte que le parc des logements pour la période de fin 1985 à 1995 est en *diminution* de 2'072 unités.

### Evolution de 1986 à 1989

#### - Offre en logements:

Durant la période allant de 1986 à 1989, l'offre en logements n'a pas réussi à s'adapter à la demande. Les évolutions suivantes nous donnent des indices respectifs:

1. Le parc des logements vacants a diminué d'environ 10'000 unités entre 1985 et 1989. Cette diminution, apparue dans la statistique, a été probablement absorbée en grande partie par la demande, c'est-à-dire que ces logements ont été occupés (il est également possible qu'une partie des logements vacants en 1985 ait été supprimée depuis lors par suite de démolition ou de changement d'affectation).
2. Comme mentionné dans le paragraphe 2.2, les loyers ont augmenté de manière significative entre 1986 et 1989. Dans tous les cas, l'augmentation du taux hypothécaire en est partiellement responsable, de même que les conséquences du renouvellement croissant de la substance de construction. Un autre élément en cause peut aussi être une plus grande croissance de la demande par rapport à l'offre.
3. En raison des prix élevés, les nouveaux logements ainsi que les logements transformés ont eu de plus en plus de peine à trouver preneur, ce qui a eu pour conséquence une certaine retenue de la part des promoteurs. L'augmentation nette du nombre de logements entre 1986 et 1989 montre, pour l'ensemble de la Suisse, une tendance légèrement décroissante.
4. Selon les indications d'observateurs du marché, on a enregistré ces dernières années une baisse de l'offre des terrains à bâtir. Toutefois, aucun chiffre réel n'existe à ce sujet.

#### - Démolitions/transformations:

Contrairement aux valeurs indiquées dans les "Perspectives", les variations effectives moyennes annuelles durant la période de 1985 à 1989 montrent clairement que le nombre de logements est à la hausse, notamment suite à un nombre élevé de gains de transformations. En prenant pour base de calcul la période allant de 1985 à 1989 et en tenant compte d'une perte moyenne annuelle de

3) Cf. Ch. Muggli/H.-R. Schulz, *Umnutzung von Wohnungen*, Studie zu Handen des Bundesamtes für Wohnungswesen, Zürich 1989.

1'770 logements dû aux démolitions et d'un gain annuel moyen dû aux transformations de 3'820 logements, il résulte un taux de démolitions de 0.07% et un taux de transformations de 0.14%. Si l'on prend comme base d'estimation l'évolution jusqu'en 1995 de ces taux des démolitions et des transformations, on totalisera 6'017 démolitions en moins et 12'734 gains suite à des transformations supplémentaires (ceci par rapport aux hypothèses présentées dans les "Perspectives"). Au total, le parc des logements (existants) pour 1995 a donc été sous-estimé de 18'751 unités par rapport aux chiffres avancés dans les "Perspectives".

## Conséquences de l'évolution pour 1986 à 1989

### - Evolution de l'offre:

L'adaptation déficiente de l'offre a eu pour conséquence que la demande ne s'est pas réalisée dans la mesure escomptée. A fin 1989, il existait encore un accumulation de la demande. Celui-ci est apparu, entre autre, parce que d'anciens logements ont dû être offerts en-dessous de leur prix du marché (le droit du bail empêchant une adaptation immédiate des loyers).

### - Démolitions/transformations:

Dans les "Perspectives", le nombre de logements à construire avait été surestimé de 18'751 unités, c'est-à-dire d'environ 2'000 logements par an. Cet écart devrait cependant être moins important que prévu, étant donné que les changements d'affectation sans transformations n'ont pas été pris en compte. Suite aux modifications de l'offre dues aux démolitions et aux transformations, le nombre de logements à construire est probablement légèrement moins élevé que prévu dans les "Perspectives".

## Perspectives de 1990 à 1995

### - Evolution de l'offre:

Toutes les conditions en vue d'une adaptation de l'offre à l'évolution de la demande jusqu'en 1995 seront-elles remplies? Cette question dépend des évolutions du droit de la construction, de l'aménagement du territoire et de la politique foncière. Si la demande continue à croître, des motions politiques devraient mener à des modifications de lois et de règlements qui aideront à éliminer les goulots d'étranglement actuels. La création de ces conditions reste incertaine d'ici 1995, date terminale de la période de projection.

### - Démolitions/transformations:

Sur la base des tendances des dernières années et de l'augmentation globale du volume de rénovation, on peut partir du fait que jusqu'en 1995 il y aurait, grâce à la transformation, plutôt davantage de gains que prévus dans les "Perspectives". C'est-à-dire que grâce aux gains, en augmentation probable, résultant des transformations, moins de *nouvelles* constructions seront nécessaires. En ce qui concerne les taux des démolitions, pour des raisons politiques et à court terme, on ne peut pas compter sur une augmentation en comparaison avec le passé récent. A long terme en revanche, les démolitions auront tendance à augmenter à cause du vieillissement croissant du parc de logements. Les calculs de ce rapport se basent cependant uniquement sur les évolutions effectives de 1986 à 1989.

## 2.4 Evolution de la population

### Hypothèses présentées dans les "Perspectives"

La population résidante (à la fin de l'année) augmente de 6,485 millions en 1985 à 6,723 millions en 1995 (calculs du SGZZ, sur lesquels se basent les "Perspectives"). Valeur interpolée pour 1989: 6,578 millions d'habitants, valeur prévue du SGZZ pour 1990: 6,601 millions d'habitants.

### Evolution de 1986 à 1989

- *Population résidante* effective à la fin de 1989: 6,6739 millions d'habitants (96'000 de plus que la valeur interpolée selon les prévisions du SGZZ).
- *La population moyenne* au milieu de l'année se monte à environ 49'100 habitants de plus que la population résidante. Il s'agissait des saisonniers. En 1985, la différence entre population résidante et population moyenne était à peu près identique à 1989 (48'500 personnes).

Il existe d'autres groupes de personnes qui ne sont compris ni dans la population résidante, ni dans la population moyenne. Ce sont:

- *Les requérants d'asile* avec procédure pendante (fin 1989: 40'106 personnes), les requérants refusés mais tolérés (1'388 personnes), les personnes provisoirement internées (1'298 personnes). -> au total 42'800 personnes (en 1985 ce chiffre s'élevait à 20'900 personnes).
- *Les stagiaires* (environ 12'000 personnes).

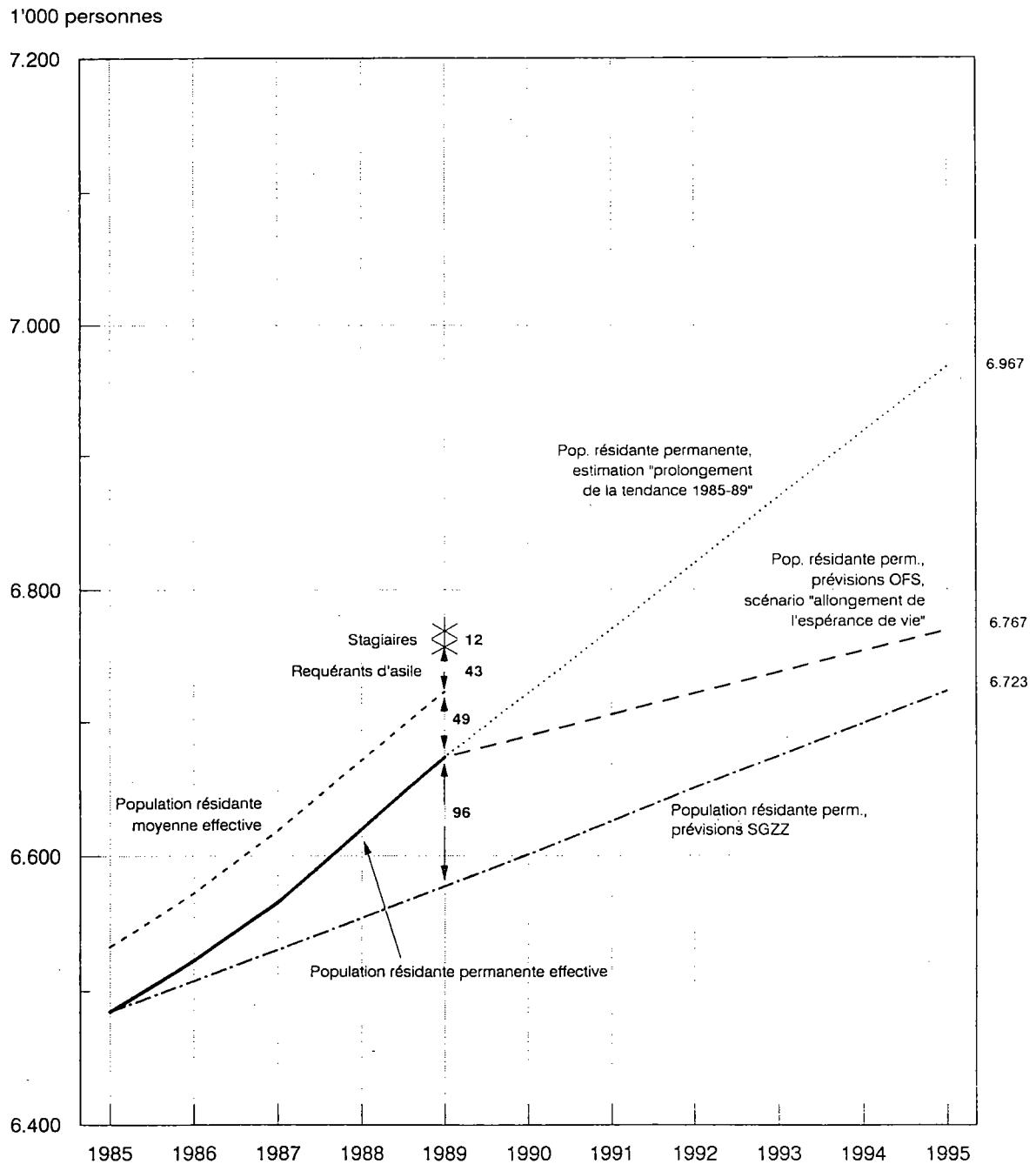
### Conséquences sur la demande de logements de 1986 à 1989

- Le surplus de 96'000 personnes de la *population résidante* à la fin de l'année 1989 conduit, d'après les méthodes de calcul utilisées dans les "Perspectives", à une demande supplémentaire de logements occupés de 21'200 unités (variante 1) respectivement de 25'200 unités (variante 2).<sup>4</sup> Exprimés en productions annuelles moyennes de la période 1986-89, il résulte une *demande supplémentaire de 5'300, respectivement 6'300 logements*. Signalons que ces chiffres ne correspondent pas uniquement à la demande des 96'000 personnes supplémentaires. Ils résultent de la différence entre la demande totale d'une population augmentée de 96'000 personnes et celle d'une population sans cette augmentation. En d'autres termes: dans la demande supplémentaire de 5'300, respectivement 6'300 logements par an, se répercutent également les modifications de la structure selon l'âge dans la population *totale*.
- Nombre de logements à construire estimés pour les *saisonniers* (différence entre la population résidante et la population moyenne = 49'000 personnes): une demande accrue de logements pourrait avant tout résulter des taux de chefs de ménage (TCM) plus élevés dans cette population entre 1985 et 1989 (le chiffre total de cette population est resté pratiquement stable depuis 1985, cf. ci-avant). Si l'on suppose que le TCM a augmenté entre 1985 et 1989 de 15% à

4) Ces chiffres résultent des calculs pour l'ensemble de la Suisse et non pas, comme dans les "Perspectives", de l'aggrégation des 25 résultats régionaux.

20%, cela donnerait une croissance d'environ 7'300 à environ 9'800 ménages nécessitant un logement, c'est-à-dire de 2'500 *logements supplémentaires demandés* au total, ou *environ 625 par an*.

**Graphique 2**  
Evolution de la population en Suisse de 1985 à 1995



Sources: Tableaux 3 et 4.

- Nombre de logements à construire estimé pour les *requérants d'asile*: la Confédération dispose de 12'000 places dans des centres. Les autres requérants d'asile (environ 30'000) sont logés dans des containers, des foyers et dans des logements privés. Supposition: 15'000 personnes ont habité en 1989 dans des logements privés, cela signifie environ 9'000 personnes de plus qu'en 1986. Le TCM était de 30% -> nombre de logements supplémentaires à construire de 2'700 unités ou *environ 675 par an*.
- *Les stagiaires*: des données sur leurs besoins de logements n'existent pas. Nous partons de l'hypothèse que cette catégorie de personnes présente une demande de logements supplémentaire insignifiante et donc négligeable.

**Tableau 3**  
Evolution de la population en Suisse (en 1'000 personnes)

	Pop. résid. perm. fin d'année	Pop. résid. perm. milieu de l'année	Pop. rés. moyenne	Autres personnes	Requér. d'asile	Stagiaires			
	Prév. SGZZ [1]	effectif [2]	eff. [3]	diff.av. (3)	eff. [4]	diff.av. (3)	[5]		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1985	6 484.8	6 484.8			6 533.3	48.5	20.9		12
1986	6 508.1	6 523.4	6 504.1	-19.3	6 572.9	49.5			
1987	6 531.4	6 566.8	6 545.1	-21.7	6 619.0	52.2			
1988	6 554.8	6 620.0	6 593.4	-26.6	6 671.5	51.5			
1989	6 578.1	6 673.9			6 723.0	49.1	42.8		12
1990	6 601.4								

Population résidante permanente: Suisses + résidents + permis annuels + fonctionnaires internationaux.

Population résidante moyenne: population résidante permanente + saisonniers. Les chiffres de la population résidante moyenne représentent une moyenne des 12 mois.

[1] Valeurs 1986-89 interpolées.

[2] Requérants d'asile avec procédure pendante + requérants d'asile refusés et tolérés + personnes provisoirement internées.

[3] Valeur annuelle moyenne.

Sources: Office fédéral de la statistique, ESPOP; Renseignements directs du délégué aux réfugiés et de l'Office fédéral des étrangers; St. Galler Zentrum für Zukunftsorschung, Bevölkerungsprognosen nach MS-Regionen, St Gall 1986 (non publié).

En résumé, comparé aux besoin de logements présenté dans les "Perspectives", nous nous trouvons devant la situation suivante:

Besoin de logements occupés 1986-95 selon les "Perspectives", en moyenne par an

14'060 (var. 1) - 24'900 (Var. 2)

Demande supplémentaire 1986-89, en moyenne par an due à:

- pop. résidante permanente supplém. 5'300 - 6'300
- saisonniers (pop. rés. moyenne) ca. 625
- requérants d'asile ca. 675

Besoin de logements calculé en fonction de la population supplémentaire selon les "Perspectives", en moyenne par an 20'660 - 32'500

Le chiffre effectif de nouveaux logements occupés construits était d'environ 30'600 unités en moyenne par année entre 1986 et 89 (détails cf. paragraphe 3.13). Il se situe donc dans la partie supérieure de l'écart du besoin présenté dans les "Perspectives", besoin corrigé par le nombre d'habitants supplémentaires. Il faut signaler que dans les "Perspectives", premièrement le besoin a été calculé en fonction de l'addition des 25 résultats régionaux. Par contre, le "besoin de logements calculé en fonction de la population supplémentaire" cité ci-dessus, résulte des calculs faits pour la totalité de la Suisse. Deuxièmement, dans les "Perspectives", on a cherché une valeur moyenne sur 10 ans. Nous avons également signalé la possibilité que le besoin de logements, et par conséquent la demande, pourrait être supérieur au début de la période de prévision et que plus tard il pourrait être inférieur à la moyenne annuelle sur 10 ans.

**Tableau 4**

Evolution de la population de 1985 à 1989 et prévisions de 1990 à 1995 (population résidante permanente à la fin de l'année)

Année	SGZZ [1]	OPS (Demographiebericht AHV) [2]			Prolongemt. [3]
		Scénario principal	Scénario allong. espérance de vie	tendance	
		(3)	(4)	(5)	
1985	6 484.8	6 484.8	6 484.8	6 484.8	
1986	6 508.1	6 523.4	6 523.4	6 523.4	
1987	6 531.4	6 566.8	6 566.8	6 566.8	
1988	6 554.8	6 620.0	6 620.0	6 620.0	
1989	6 578.1	6 673.9	6 673.9	6 673.9	
1990	6 601.4	6 686.5	6 689.8	6 722.0	
1991	6 625.8	6 699.2	6 705.8	6 770.4	
1992	6 650.1	6 711.8	6 721.7	6 819.1	
1993	6 674.5	6 724.4	6 737.7	6 868.2	
1994	6 698.8	6 737.1	6 753.6	6 917.6	
1995	6 723.2	6 749.7	6 769.6	6 967.5	

REMARQUE: Les chiffres des années 1985 à 1989 dans les colonnes (3), (4) et (5) représentent des VALEURS EFFECTIVES.

[1] Valeurs 1986 à 1989 et 1991 à 1994 interpolées.

[2] Valeurs 1991 à 1994 interpolées.

[3] Hypothèse: l'évolution de 1990 à 1995 se poursuit selon la tendance constatée de 1985 à 1989

Sources: Office fédéral de la statistique, ESPOP; Office fédéral de la statistique, bases non publiées concernant le rapport de l'évolution démographique sur le financement de l'AVS, Berne 1990; St. Gallen Zentrum für Zukunftsorschung, Bevölkerungsprognosen nach MS-Regionen, St. Gallen 1986 (non publié).

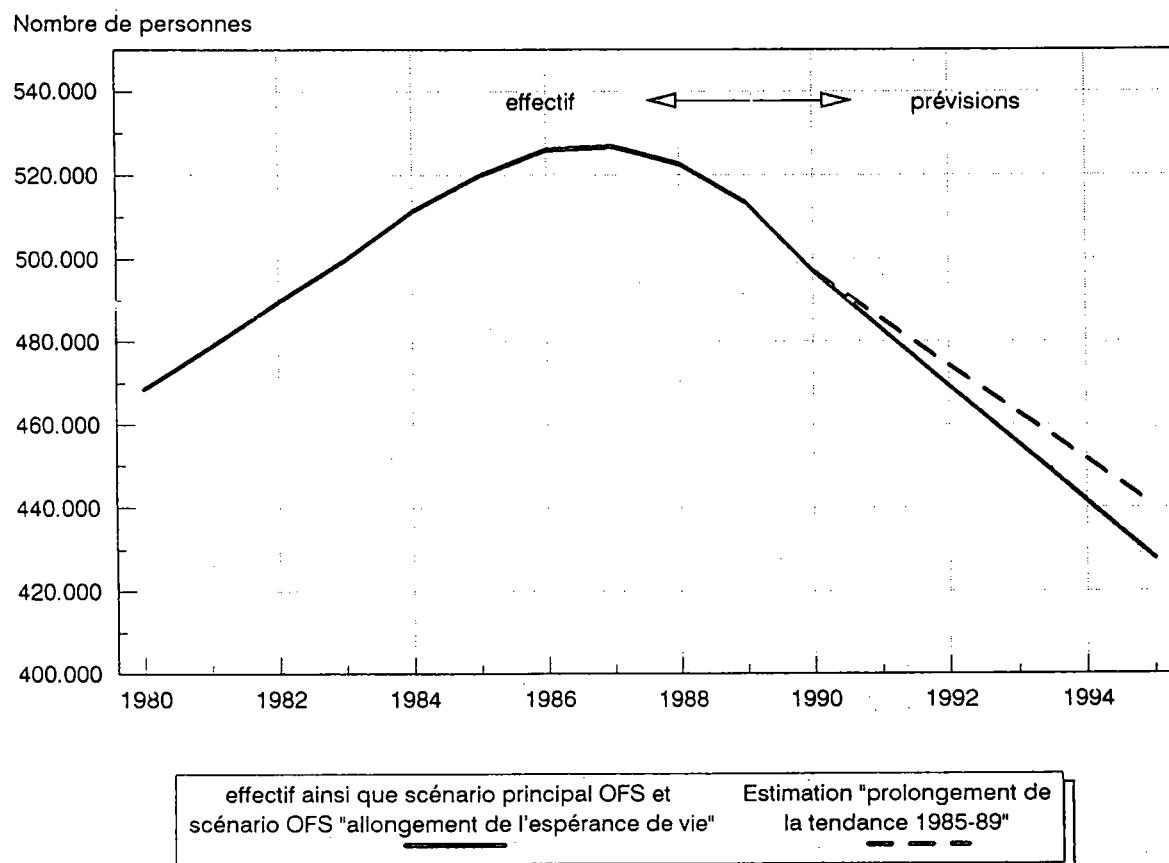
## Perspectives de 1990 à 1995

Les prévisions concernant la population, élaborées en 1986 par le SGZZ, prévoient pour 1995 une population de 6,723 millions d'habitants; cela signifie, par rapport à fin 1989, une augmentation de 49'000 personnes. Dans la situation actuelle (conjoncture favorable, libéralisation éventuelle de la politique d'immigration en relation avec une entrée possible de la Suisse dans l'Espace Economique Européen) et compte tenu de l'évolution des quatre dernières années, ces prévisions paraissent plutôt basses. Pour cette raison, deux alternatives ont été considérées de plus près, soit:

- le scénario "Allongement de l'espérance de vie" élaboré en 1988 par l'Office fédéral de la statistique (augmentation de la population de 1990-95 d'environ 96'000 personnes) et
- un prolongement de la tendance pure de l'évolution 1985-89 comme variante extrême de la situation actuelle (augmentation de la population 1990-95 environ 295'000 personnes).

**Graphique 3**

Personnes de 20 à 24 ans en Suisse 1980-1995



Source: Tableau 5.

Pour les deux cas alternatifs d'évolution, le nombre de logements occupés à construire a été calculé selon la même méthode que dans les "Perspectives"<sup>5</sup>; dans les deux cas, le résultat donne un besoin de logements nettement supérieur à celui présenté dans les "Perspectives" (chiffres cf.

5) Dans l'hypothèse du "Prolongement de la tendance 1985 à 1989", la ventilation de la population selon les classes d'âge et le sexe a été faite d'après la structure calculée dans le scénario "Allongement de l'espérance de vie" de l'Office fédéral de la statistique.

paragraphe 3.2). Il faut également tenir compte du fait que les valeurs calculées dans le cadre du présent travail, contrairement aux "Perspectives", ne proviennent pas de l'addition des 25 résultats régionaux. Si l'on se base sur le *Scénario de population OFS "Allongement de l'espérance de vie"*, le nombre de logements à construire calculé se situe, comme déjà mentionné, au-dessus de la valeur pronostiquée dans les "Perspectives". Cependant, selon la variante choisie pour l'évolution du TCM, le nombre de logements à construire se situe à environ 20% (variante 2), respectivement 60% (variante 1) *au-dessous de la croissance nette des années 1986-89*. Ceci s'explique par le fait que dans le scénario mentionné, premièrement le nombre d'habitants entre 1990 et 1995 n'augmenterait pas aussi fortement qu'entre 1985 et 1989. Deuxièmement, on peut attendre une nette diminution de nouveaux demandeurs (pour les personnes de 20 à 24 ans) malgré une augmentation globale croissante du nombre d'habitants. Ceci même en appliquant le scénario - très expansif - du "prolongement de la tendance" (cf. graphique 3 et tableau 5).

**Tableau 5**

Personnes de 20 à 24 ans en Suisse 1980-1995 (population résidante permanente à la fin de l'année)

	Variante de prévisions			Variante de prévisions		
	CHIFFRES ABSOLUS			INDICE 1987 = 100		
	Scénario OFS: Estimation		Scénario OFS: Estimation	Scénario Allongmt. "Prolongmt.   Scénario Allongmt. "Prolongmt.		
	Scénario Allongmt. "Prolongmt.   Scénario Allongmt. "Prolongmt.	princip. espér. vie tendance"   princip. esp. vie tendance"	Scénario Allongmt. "Prolongmt.   Scénario Allongmt. "Prolongmt.	princip. espér. vie tendance"   princip. esp. vie tendance"	Scénario Allongmt. "Prolongmt.   Scénario Allongmt. "Prolongmt.	
1980	468 486	468 486	468 486	88.9	88.9	88.9
1981	478 726	478 726	478 726	90.9	90.9	90.9
1982	489 717	489 717	489 717	92.9	92.9	92.9
1983	499 821	499 821	499 821	94.9	94.9	94.9
1984	511 418	511 418	511 418	97.1	97.1	97.1
1985	519 968	519 968	519 968	98.7	98.7	98.7
1986	526 067	526 067	526 067	99.8	99.8	99.8
1987	526 889	526 889	526 889	100.0	100.0	100.0
1988	522 660	522 660	522 660	99.2	99.2	99.2
1989	513 500	513 500	513 500	97.5	97.5	97.5
1990	496 900	496 900	496 900	94.3	94.3	94.3
1991	483 080	483 100	485 600	91.7	91.7	92.2
1992	469 260	469 300	474 300	89.1	89.1	90.0
1993	455 440	455 500	463 000	86.4	86.5	87.9
1994	441 620	441 700	451 700	83.8	83.8	85.7
1995	427 800	427 900	440 400	81.2	81.2	83.6

Chiffres des années 1980-1989: valeurs effectives selon ESPOP.

Chiffres des années 1990-95: valeurs pronostiquées selon l'Office fédéral de la statistique et estimations personnelles (valeurs 1991-94 interpolées).

Sources: Office fédéral de la statistique, ESPOP; Office fédéral de la statistique, scénario concernant l'évolution de la population jusqu'en 2040, Berne 1988 (bases non publiées concernant le rapport de l'évolution démographique sur le financement de l'AVS, Berne 1990); estimations personnelles.

## 2.5 Taux de chefs de ménage

### Hypothèses présentées dans les "Perspectives"

Variante 1: les TCM restent au niveau de 1980. Variante 2: les TCM de toutes les classes d'âge et des deux sexes augmentent entre 1980 et 1995 de la moitié de la croissance relative de 1970-80.

### Evolution de 1986 à 89

Il n'y a pas de données concernant l'évolution des TCM. Les réflexions qui suivent permettent de supposer une évolution se situant entre la variante 1 et la variante 2:

- Si l'on prend comme base la population de fin 1989 et la méthode de calcul utilisée dans les "Perspectives", le résultat montre une demande de logements occupés de 2,633 millions pour la variante 1 et de 2,731 millions pour la variante 2. Des calculs de contrôle qui se basent sur l'évolution des habitants, permettent de prévoir un résultat plausible se situant entre les deux variantes (dans l'ensemble plus près de la variante 2) (cf. paragraphe 2.4).
- Les calculs de test pour certaines communes, entre autre pour Steffisbourg, montrent que la multiplication "TCM 1980 x population 1989 selon les classes d'âge" donne un nombre de ménages (= chiffre de logements occupés) se situant *en-dessous* du parc de logements (occupés) calculé sur la base de la statistique de la construction. Ainsi, l'hypothèse selon laquelle les TCM ont légèrement augmenté, est justifiée. Pour la commune de Steffisbourg, une augmentation des TCM a entre autre pu être calculée pour toutes les classes d'âge entre 1980 et 1989. Elle correspond à environ un tiers du taux de variation de 1970 à 1980.<sup>6</sup>

### Perspectives de 1990 à 1995

Pour une augmentation des TCM jusqu'en 1995, nous retenons l'hypothèse que les revenus augmentent éventuellement plus fortement que les prix des logements.

Contre une augmentation des TCM jusqu'en 1995, nous trouvons les facteurs suivants:

- de nombreux ménages comptent tendentiellement moins de personnes et habitent des logements de taille plus grande qu'il y a quelques années encore (il y a plus d'espace pour les jeunes);
- la relation entre parents et enfants est aujourd'hui plus ouverte qu'il y a 10 ou 20 ans (les enfants et les adolescents restent plus longtemps dans le foyer parental);
- de meilleures dessertes permettent un parcours de pendulaire plus grands entre le foyer parental et l'école ou le lieu de travail (on reste plus longtemps dans le foyer parental);
- dans les grandes villes (par exemple Berne ou Bienne), le TCM de certaines classes d'âge a déjà diminué entre 1970 et 1980;
- l'offre ne s'adapte éventuellement pas assez à la demande (entre autre à cause des prix élevés des nouvelles constructions).

En gros, une évolution se situant entre la variante 1 et la variante 2 peut toujours être considérée comme réaliste. Suivant la région, l'augmentation du TCM sera plus ou moins grande.

6) Selon la classe d'âge, la variation du TCM s'élevait, dans la période 1970-80, à entre -10% et plus de +100%.

## 2.6 Construction de logements

### Hypothèses présentées dans les "Perspectives"

Les "Perspectives" ne cherchaient pas à faire des prévisions sur la construction de nouveaux logements, mais plutôt sur la demande de logements et sur les modifications dans le parc de logements dues aux démolitions et aux transformations jusqu'en 1995. La différence entre cette demande et l'offre encore existante du parc de 1985 conduit au nombre de logements à construire. Pour chaque région de marché du logement, ce nombre de logements à construire a été calculé pour la période totale de 1986 à 1995 et comme moyenne de l'augmentation annuelle nécessaire des nouvelles constructions. Il faut cependant signaler clairement que la croissance effectivement nécessaire de 1986 à 1995 ne sera pas linéaire, mais dépendra de l'évolution démographique. L'évolution de la population laisse supposer de façon évidente une évolution plus forte au début de la période de projection, suivi d'une diminution de la demande.

### Evolution de 1986 à 1989

#### Pour la totalité de la Suisse

La comparaison du besoin moyen par an avec l'évolution effective calculée dans les "Perspectives", montre que la construction de logements de 41'118 unités en moyenne par an, se situe à l'intérieur de l'écart de la variante 1 (17'113) et de la variante 2 (41'557). Toutefois, elle se situe plus près de la variante 2. Comme montré dans le paragraphe 2.3, à fin 1989 existait une accumulation de la demande. Le nombre de logements construits était donc inférieur au besoin. La pression de la demande sur le marché du logement se manifestait entre autre par le fait que le parc de logements vacants a été, entre 1985 et 1989, réduit fortement de 22'872 à 13'058 unités, c'est-à-dire d'environ 10'000 unités. Il faut cependant remarquer que dans le recensement annuel des logements vacants, seuls les logements pouvant être loués sont pris en considération. Les logements vides, par exemple destinés à la transformation, ne sont pas pris en compte.

En ce qui concerne la répartition selon la taille des logements pour la construction effective de logements des dernières années, il faut signaler que comparées à la demande mentionnée dans les "Perspectives", des valeurs supérieures ont été atteintes surtout pour les logements de 3 pièces et moins; par contre pour les logements de taille plus grande, des valeurs même inférieures à la variante 1 ont été enregistrées. Ceci peut s'expliquer par le fait que les logements de 3 pièces peuvent être loués plus facilement, car ils peuvent être occupés par différentes tailles de ménages (une personne jusqu'à la petite famille). De plus, les prix des loyers des nouvelles constructions deviennent tellement hauts que, pour de nombreux demandeurs, des logements plus grands n'entrent plus en ligne de compte.

#### Différences régionales

Suivant les régions de marché du logement considérées, on obtient toutefois une image différente (cf. tableau 6):

- une activité de nouvelle construction inférieure aux prévisions de la variante 1 n'a été enregistrée dans aucune région.

- les régions, dans lesquelles une activité de nouvelles construction supérieure à la variante 2 a été enregistrée, peuvent être divisées globalement en deux groupes. Il s'agit des "régions horlogères" et dans les agglomérations:

*"Régions horlogères"*: dans ces régions de marché du logement, le SGZZ a visiblement estimé de manière trop pessimiste l'évolution de la population sur la base de l'évolution économique du passé récent. Biel-Granges, Neuchâtel, Yverdon et La Chaux-de-Fonds font partie de ces régions.

*Agglomérations*: Bâle, Lucerne, Winterthour, Baden-Brugg, Aarau-Zofingue, Zoug, Schaffhouse, Wil, Fribourg et Coire. Les tendances d'urbanisation poursuivies dans la périphérie des grands centres a été sous-estimée. Pour le cas de Coire, la construction de résidences secondaires peut avoir influencé ce résultat.

- les régions de Berne et Rapperswil se situent environ au milieu du champ des variantes 1 et 2.
- seule la région de Sion-Sierre se situe plus près de la variante 1. Sur la base de l'influence de l'évolution possible des résidences secondaires, un très grand écart entre la variante 1 et la variante 2 a résulté dans les "Perspectives" (2'089 unités par an). Toutes les autres régions de marché du logement présentent une évolution se situant plus près de la variante 2.
- les régions en contact avec l'agglomération zurichoise (Aarau-Zofingue, Winterthour, Baden-Brugg) ainsi que la région bâloise enregistrent la plus grande déviation absolue de la variante 2.

**Tableau 6:** Construction de logements de 1986 à 1989 effective et valeurs pronostiquées 1986 à 1995 d'après les "Perspectives" en fonction des régions de marché du logement (en nombre de logements en moyenne par an)

Tailles de log. selon nbre. de pièces						
Région	Total	1	2	3	4	5+
<b>Besoin 1986-95</b>						
Zurich	- Variante 1	2300	0	0	168	1507
	- Variante 2	4045	0	0	839	1984
	constr. effect. 1986-89	3759	138	604	926	1093
Bâle	<b>Besoin 1986-95</b>					
	- Variante 1	918	1	0	141	504
	- Variante 2	2016	3	0	512	733
	constr. effect. 1986-89	2528	43	217	578	863
Berne	<b>Besoin 1986-95</b>					
	- Variante 1	1395	0	0	267	704
	- Variante 2	2309	79	0	611	884
	Constr. effect.. 1986-89	1733	107	192	382	598
Lausanne	<b>Besoin 1986-95</b>					
	- Variante 1	1178	1	0	509	424
	- Variante 2	2401	201	0	780	554
	constr. effect. 1986-89	2207	132	393	597	539

**Tableau 6 (suite):** Construction de logements de 1986 à 1989 effective et valeurs pronostiquées 1986 à 1995 d'après les "Perspectives" en fonction des régions de marché du logement (en nombre de logements en moyenne par an)

Tailles de log. selon nbre. de pièces							
Région	Besoin 1986-95	Total	1	2	3	4	5+
Lucerne	Besoin 1986-95						
	- Variante 1	791	0	0	20	507	382
	- Variante 2	1380	30	0	216	680	475
	constr. effect. 1986-89	1636	49	194	292	566	535
St Gall	Besoin 1986-95						
	- Variante 1	635	0	0	0	302	451
	- Variante 2	840	1	0	0	395	505
	constr. effect. 1986-89	815	24	99	171	246	274
Lugano-	Besoin 1986-95						
Bellinzona	- Variante 1	466	0	141	290	203	15
	- Variante 2	2145	0	216	417	236	17
	constr. effect. 1986-89	2059	129	314	442	719	456
Winterthour	Besoin 1986-95						
	- Variante 1	665	1	0	7	353	453
	- Variante 2	1056	2	0	143	479	556
	constr. effect. 1986-89	1472	61	126	282	458	545
Biénn-	Besoin 1986-95						
Granges	- Variante 1	178	0	0	57	171	119
	- Variante 2	429	0	0	142	228	148
	constr. effect. 1986-89	752	46	44	121	301	241
Neuchâtel	Besoin 1986-95						
	- Variante 1	160	0	0	16	112	84
	- Variante 2	370	33	0	93	160	113
	constr. effect. 1986-89	492	12	36	87	183	174
Yverdon	Besoin 1986-95						
	- Variante 1	40	0	0	2	23	59
	- Variante 2	150	4	0	33	37	74
	constr. effect. 1986-89	383	19	44	103	120	97
La Chaux-	Besoin 1986-95						
de-Fonds	- Variante 1	-136	1	0	0	50	0
	- Variante 2	-56	2	0	0	77	4
	constr. effect. 1986-89	126	0	22	9	44	51
Fribourg	Besoin 1986-95						
	- Variante 1	220	0	0	83	113	105
	- Variante 2	411	38	0	151	162	137
	constr. effect. 1986-89	491	27	48	105	152	160

**Tableau 6 (suite): Construction de logements de 1986 à 1989 effective et valeurs pronostiquées 1986 à 1995 d'après les "Perspectives" en fonction des régions de marché du logement (en nombre de logements en moyenne par an)**

		Tailles de log. selon nbr. de pièces					
Région		Total	1	2	3	4	5+
<b>Les valeur du besoin 1986-95 selon tailles de log. comporte uniquement les les logements occupés, le chiffre total cependant l'ensemble des logements.</b>							
<b>Les valeurs de la construction effective englobent pour les différentes tail- les de logements et pour le total l'ensemble des logements.</b>							
Sion-Sierre	<b>Besoin 1986-95</b>						
Sierre	- Variante 1	400	0	0	38	183	119
Sierre	- Variante 2	2489	0	5	72	241	140
Sierre	constr. effect. 1986-89	995	106	119	208	389	173
Thoune	<b>Besoin 1986-95</b>						
Thoune	- Variante 1	337	0	0	0	212	188
Thoune	- Variante 2	653	0	0	50	268	216
Thoune	constr. effect. 1986-89	617	22	80	161	235	120
Willisau-Entlebuch	<b>Besoin 1986-95</b>						
Willisau-Entlebuch	- Variante 1	109	0	0	0	12	131
Willisau-Entlebuch	- Variante 2	396	37	1	5	93	205
Willisau-Entlebuch	constr. effect. 1986-89	349	12	37	41	93	166
Baden-Brugg	<b>Besoin 1986-95</b>						
Baden-Brugg	- Variante 1	556	5	0	74	213	412
Baden-Brugg	- Variante 2	1189	74	25	280	377	550
Baden-Brugg	constr. effect. 1986-89	1587	31	112	279	523	643
Aarau-Zofingue	<b>Besoin 1986-95</b>						
Aarau-Zofingue	- Variante 1	358	0	0	0	155	398
Aarau-Zofingue	- Variante 2	716	7	0	118	277	481
Aarau-Zofingue	constr. effect. 1986-89	1702	46	140	273	516	728
Zoug	<b>Besoin 1986-95</b>						
Zoug	- Variante 1	472	1	0	4	232	271
Zoug	- Variante 2	877	38	54	105	333	332
Zoug	constr. effect. 1986-89	1023	61	142	189	318	313
Schaffhouse	<b>Besoin 1986-95</b>						
Schaffhouse	- Variante 1	75	0	0	0	77	75
Schaffhouse	- Variante 2	199	0	0	41	115	102
Schaffhouse	constr. effect. 1986-89	374	5	27	70	114	159
Rapperswil	<b>Besoin 1986-95</b>						
Rapperswil	- Variante 1	1202	1	0	139	522	672
Rapperswil	- Variante 2	1762	26	0	300	691	808
Rapperswil	constr. effect. 1986-89	1554	43	142	292	504	573
Coire	<b>Besoin 1986-95</b>						
Coire	- Variante 1	161	5	0	0	36	113
Coire	- Variante 2	540	7	0	8	82	144
Coire	constr. effect. 1986-89	697	40	120	140	184	213

**Tableau 6 (fin): Construction de logements de 1986 à 1989 effective et valeurs pronostiquées 1986 à 1995 d'après les "Perspectives" en fonction des régions de marché du logement (en nombre de logements en moyenne par an)**

		Tailles de log. selon nbr. de pièces					
		Total	1	2	3	4	5+
Wil	<b>Besoin 1986-95</b>						
	- Variante 1	220	4	0	38	75	126
	- Variante 2	460	26	15	89	126	179
	constr. effect. 1986-89	566	35	55	87	169	221
Reste Suisse/Besoin 1986-95							
Régions	- Variante 1		4	0	0	249	521
touristiques	- Variante 2		17	0	0	381	641
	constr. effect. 1986-89	3543	297	641	843	1039	723
Reste Suisse/Besoin 1986-95							
Plateau/Jura	- Variante 1		51	0	425	1542	2771
	- Variante 2		561	0	1162	2230	3368
	constr. effect. 1986-89	9659	307	975	2054	3124	3198
Genève (1)	<b>Besoin 1986-95</b>						
	- Variante 1	1602	179	0	603	629	323
	- Variante 2	4958	561	205	835	727	362
	constr. effect. 1986-89	1787	59	278	558	465	427
Nyon (1)	<b>Besoin 1986-95</b>						
	- Variante 1	220	5	13	47	38	138
	- Variante 2	327	20	37	71	54	157
	constr. effect. 1986-89	651	20	58	171	179	223
Suisse	<b>Besoin 1986-95</b>						
total	- Variante 1	17113	76	142	2275	8480	10065
	- Variante 2	41557	1183	317	6167	11821	12438
	constr. effect. 1986-89	41118	1789	4921	8729	13088	12590

(1) Les régions de Genève et Nyon ont été calculées seulement après la publication des "Perspectives"; les chiffres correspondants sont ainsi contenus dans la "Région reste de la Suisse-Plateau/Jura".

Sources: Ch. Gabathuler/D. Hornung, *Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995*, Bulletin du logement, volume 36, Berne 1987; Ch. Gabathuler/D. Hornung, *Perspectives de logements d'ici 1995 dans la région de Genève-Nyon*, Rapport partiel établi dans le cadre du mandat "Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995", Berne 1988; Office fédéral de la statistique, *Statistique des constructions 1986-89*.

## 2.7 Résidences secondaires

### Hypothèses présentées dans les "Perspectives"

Augmentation de la demande de résidences secondaires de 239'466 (1980) à 270'000 (variante 1) jusqu'à 406'100 (variante 2). La majeure partie de la demande supplémentaire de résidences secondaires concerne des personnes privées suisses (variante 1: chiffre inchangé de résidences secondaires par 1'000 habitants suisses par rapport à 1980; variante 2: augmentation des résidences secondaires par 1'000 habitants suisses en corrélation avec la moitié de l'élasticité de revenu de la période 1970-1980).

### Evolution de 1986 à 1989

Le nombre de résidences secondaires a augmenté entre 1981 et 1989 d'environ 95'000 unités ou d'environ 11'600 unités par an en moyenne. On obtient ce chiffre lorsqu'on détermine, au moyen de la méthode utilisée dans les "Perspectives", le parc probable de logements occupés pour 1989. Celui-ci doit être déduit du parc mis à jour de logements occupés et de résidences secondaires (cf. paragraphe 3.12). La valeur citée se situe assez précisément au milieu des deux variantes mentionnées dans les "Perspectives". A fin 1989, la valeur pronostiquée pour 1995 selon la variante 1 (270'000) a déjà été dépassée avec 335'000 résidences secondaires.

Une subdivision dans les différentes catégories de demandeurs ne peut être faite par manque de données. On peut dire toutefois que la demande de résidences secondaires des personnes privées étrangères a été assez basse. Depuis 1988, seulement 50% environ des contingents (à la baisse) pour la vente de terrains à des personnes résidantes à l'étranger ont été épuisés; en d'autres termes, les autorisations accordées pour les opérations de vente n'ont atteint que 50% des contingents. En plus de la faible utilisation des contingents, des ventes de résidences secondaires par des étrangers à des suisses a pu avoir une influence. Les valeurs mentionnées en ce qui concerne la demande de résidences secondaires de personnes privées étrangères correspondent assez exactement aux hypothèses de la variante 1 des "Perspectives". La majeure partie de la demande de résidences secondaires concerne vraisemblablement des personnes privées suisses.

Au niveau régional, la demande de résidences secondaires se concentre probablement essentiellement dans les régions touristiques (régions Lugano-Bellinzone, Coire et autres régions touristiques, entre autre l'Oberland bernois). Dans ces régions, la construction de logements effective 1986-89 se situait également plus près de la variante 2; elle concernait pour une grande part la demande de résidences secondaires. La région Sion-Sierre est une exception. Dans cette région, la construction de logements effective se situe plus près de la variante 1. Ceci est dû à une demande de résidences secondaires minime (cf. paragraphe 2.3 et tableau 6). Depuis plusieurs années, le canton du Valais ne dispose, comme on le sait, d'aucune loi cantonale d'application à la Lex Friedrich. Ainsi, par la force des choses, aucune demande de résidences secondaires ne peut être faite par des étrangers.

### Perspectives de 1990 à 1995

La variante 1 est déjà dépassée. Sa réalisation exigerait un changement d'affectation d'environ 65'000 résidences secondaires en logements occupés ou en logements vacants, ce qui est très peu probable.

Les revenus croissants ainsi que la réalisation possible de l'espace économique européen (demande diminuée en Suisse) favoriseront probablement une augmentation de la demande de résidences secondaires.

Les raisons suivantes plaident plutôt pour une diminution de la demande de résidences secondaires:

- la tendance des Suisses, d'acquérir des résidences secondaires à l'étranger (prix plus bas et sécurité des investissements accrues);
- limitation accrue de la construction de résidences secondaires dans des communes touristiques (pour-cent des résidences primaires prévues par le plan de zone, etc.), freinant automatiquement la demande;
- le nombre croissant de personnes entre 40 et 65 ans en Suisse qui prennent leurs vacances en-dehors des vacances scolaires, ce qui permet une meilleure utilisation des résidences secondaires (pression diminuée pour la construction de nouveaux villages de vacances);
- le prix des terrains et des constructions ainsi qu'un taux hypothécaire élevé;
- une tendance générale à une utilisation plus rentable des résidences secondaires;
- grâce à la bonne situation économique, tendance à passer des vacances à différents endroits, ainsi que la tendance vers "un service accru", c'est-à-dire une diminution de la volonté de s'occuper des travaux ménagers pendant les vacances.

La réalisation de la variante 2 selon les "Perspectives" signifierait une augmentation annuelle de 11'900 résidences secondaires (environ 12% de plus que la croissance effective par an entre 1981 et 1989; cf. paragraphe 3.21). Cette valeur peut être considérée probablement comme limite supérieure.

### 3. Aperçu en chiffres

La description qui suit se divise en deux parties. Dans la première partie (paragraphe 3.1) nous comparons les valeurs pronostiquées dans les "Perspectives" avec l'évolution effective de 1986 à 1989. Dans la seconde partie (paragraphe 3.2) nous essayons de réévaluer l'évolution prévisible jusqu'en 1995 à la lumière des données des dernières années.

#### 3.1 Valeurs pronostiquées dans les "Perspectives" et évolution effective de 1986 à 1989

##### 3.11 Valeurs pronostiquées dans les "Perspectives"

	Variante 1	Variante 2
Nombre de logements occupés à construire		
+ demande de résidences secondaires		
moins logements vacants 1980		
Total 1985-1995	171'129	415'570
<i>En moyenne par an</i>		
-> <i>dont nombre de log. occupés à construire</i>	17'113	41'557
-> <i>dont demande de résid. second.</i>	14'058	24'902
	3'055	16'655

#### 3.12 Estimation de la production de logements occupés/résidences secondaires de 1981 à 1989

Logements occupés 1980	2'413'185
+ Augmentation nette 1981-89 selon Stat.des constr. OFS	395'217
= parc 1989 (log. occup. + rés. sec. et log. vacants <sup>7</sup> )	2'808'402
- logements vacants 1989	13'058
= log. occupés 1989 et rés. sec. année de constr. 1981-89	2'795'344
- log. occupés 1989	2'700'000 <sup>8</sup>
= résid. sec. année constr. 1981-89	95'344
-> croissance moyenne annuelle de rés. second. 1981-89	10'600

. / .

7) Total des logements occupés et logements qui, entre 1981 et 1989 a) ont été construits et utilisés comme résidences secondaires, et b) sont vacants ou qui n'ont jamais été occupés.

8) Chiffre estimé, résultant du calcul de la demande de logements occupés pour 1989 au moyen de la méthode utilisée dans les "Perspectives" (pour la variante 1, il résulte un chiffre de 2,633 millions, pour la variante 2 un chiffre de 2,731 millions de ménages, respectivement de logements occupés). Ici, on a supposé une valeur légèrement supérieure à la moyenne des deux variantes. Cette hypothèse est confirmée, lorsqu'on compare la construction effective aux valeurs calculées dans les "Perspectives" (cf. paragraphe 2.4).

### 3.13 Construction effective de logements de 1986 à 1989

#### Augmentation nette (nouvelles constructions + gains par transformations - démolitions):

Total augmentation nette selon Stat. des constr. OFS	172'709
-> dont résid. second. <sup>9</sup>	42'400
-> dont log. occupés (augmentation nette tot. - résid. second.)	130'300

<i>Augmentation nette moyenne annuelle totale selon stat. OFS</i>	<b>43'177</b>
-> <i>dont résid. second.</i>	10'600
-> <i>dont log. occupés</i>	32'600
<i>moins solde gains transf./démol.</i>	2'000
= <i>construction log. occupés, env.</i>	<b>30'600</b>

#### Nouvelles constructions (logements total):

total selon Statistique des constructions OFS	164'470
<i>En moyenne par an</i>	<b>41'120</b>

9) 4 fois moyenne annuelle de 10'600 résidences secondaires selon 3.12.

### 3.2 Perspectives de 1990 à 1995 à la lumière de l'évolution de 1986 à 1989

Ce paragraphe tente une nouvelle évaluation de l'évolution jusqu'en 1995 à la lumière des conditions des années passées.

#### 3.2.1 Calcul de la demande de résidences secondaires de 1990 à 1995

Parc de logements secondaires 1980	239'446
+ résid. second. année de constr. 1981-89 (cf. 3.12)	95'344
= parc de logements secondaires 1989, env.	334'790

##### Perspectives 1995:

-> demande, variante 1	270'000 (1989 dépassée!)
-> demande, variante 2	406'100

##### demande 1990-95 en cas de variante 2

total (406'100 - 334'790)	71'300
en moyenne par an, env.	11'900

La variante 2 signifierait une augmentation de plus de 10% de la demande de résidences secondaires par rapport aux 9 dernières années, ce qui paraît peu probable au vu de la tendance actuelle (cf. paragraphe 2.7). Par la suite, nous supposons une demande de résidences secondaires inchangée par rapport aux 9 dernières années avec 10'600 résidences secondaires, ce qui doit être considérée comme une estimation plutôt assez élevée.

### 3.22 Logements occupés et résidences secondaires

#### 3.221 Evolution de la population selon le scénario "Allongement de l'espérance de vie" de l'Office fédéral de la statistique

L'office fédéral de la statistique, dans son scénario "Allongement de l'espérance de vie" prévoit pour l'année 1995 6,770 millions d'habitants (population résidante permanente). Cela représente 47'000 personnes de plus que pronostiqué dans les prévisions du SGZZ qui ont servi de base aux "Perspectives"; ce sont également 96'000 de plus qu'à la fin de 1989 (croissance moyenne du nombre d'habitants 1990-1995 environ 16'000 personnes par an par rapport à environ 47'000 entre 1985 et 1989).

	Variante 1	Variante 2
Nombre log. occupés à construire 1986-95 selon "Perspect."	210'400	318'700
-> nombre log. occup. à construire complém. CH selon méthode de calcul des "Perspectives"	16'000	16'000
- log. vacants (69'800 (1980) - 13'000 (1989)) <sup>10</sup>	56'800	56'800
= nbre. log. occup. à construire tot. 1986-95 (actualisé) (dont parc de log. vacants à app. <sup>11</sup> ), absolu ( <i>parc de logements vacants en %</i> <sup>12</sup> )	169'600 (95'000) (3,0%)	277'900 (48'000) (1,4%)
- production de log. occupés 1986-89 (cf. 3.13)	130'300	130'300
= nombre log. occupés à construire 1990-95		
-> total	39'300	147'600
-> en moyenne par an	6'500	24'600
+ demande de résid. second. <sup>13</sup> en moyenne par an 1990-95 (cf. 3.21)	10'600	10'600
= nombre de log. occup. à construire <sup>14</sup>		
+ demande résidences secondaires p.a.	17'100	35'200

De ces 17'100 respectivement 35'200 logements, 2000 d'entre eux pourraient être gagnés par an par des transformations selon les suppositions des deux variantes. Le nombre de logements à construire restant devrait être couvert par des nouvelles constructions.

10) Parc de logements vacants 1989, en calculant la production de logements occupés 1986-89, qui est déduite ci-après, déjà pris en considération (vgl. 3.12)

11) Somme des excédents d'offres

12) Logements vacants en pour-cent de l'ensemble du parc de logements 1995.

13) A considérer comme limite supérieure

14) Nouvelles constructions et solde des démolitions et gains par transformations

### 3.222 Evolution de la population selon l'évolution "Prolongement de la tendance 1985-89"

En cas de prolongation simple de la tendance de l'évolution de la population 1985-89, il résulte pour l'année 1995 un nombre d'habitants de 6,967 millions de personnes (population résidente permanente). Ceci représente 244'000 personnes de plus que les prévisions du SGZZ qui servaient de base aux "Perspectives" et 293'000 personnes de plus qu'à fin 1989 (croissance moyenne du nombre d'habitants 1990-1995 environ 48'000 personnes par an, ce qui correspond à peu près à la valeur de 1985-1989).

	Variante 1	Variante 2
Nombre log. à construire occupés 1986-1995 selon "Perspectives"	210'400	318'700
-> nombre log. occupés à construire suppl. CH selon méthode de calcul des "Perspectives"	79'000	87'000
- log. vacants (69'800 (1980) - 13'000 (1989)) <sup>15</sup>	56'800	56'800
= total nbre log. occup. à constr. 1986-1995 (actualisé) (dont parc de log. vacants apparaissant <sup>16</sup> ), absolu (parc de logements vacants en % <sup>17</sup> )	232'600 (80'000) (2,4%)	348'900 (38'000) (1,1%)
- production de log. occupés 1986-1989 (cf. 3.13)	130'300	130'300
= nombre log. occupés à construire 1990-1995		
-> total	102'300	218'600
-> en moyenne par an	17'000	36'400
+ demande de résid. second. var. <sup>218</sup> en moyenne par an 1990-1995 (cf. 3.22)	10'600	10'600
= nombre log. occupés à construire <sup>19</sup>		
+ demande résid. sec. p.a.	27'600	47'000

De ces 27'600 respectivement 47'000 logements, 2000 d'entre eux pourraient être gagnés par an par des transformations selon les suppositions des deux variantes. Le nombre de logements à construire restant devrait être couvert par des nouvelles constructions.

15) Parc de logements vacants 1989, en calculant la production de logements occupés 1986-89, qui est déduite ci-après, déjà pris en considération (vgl. 3.12).

16) Somme des excédents d'offres

17) Logements vacants en pour-cent de l'ensemble du parc de logements 1995.

18) A considérer comme limite supérieure

19) Nouvelles constructions et solde des démolitions - gains par transformations

### 3.23 Récapitulation et évaluation globale de l'évolution de 1990 à 1995

Récapitulation du nombre de logements à construire en moyenne par an 1990-1995 (nouvelles constructions et gains par transformations):

	Variante 1	Variante 2
<b>Scénario OFS "Allongement de l'espérance de vie":</b>		
- nombre de log. à construire occupés	6'500	24'600
- demande de rés. second.	10'600	10'600
- total	17'100	35'200
<b>Scénario "Prolongement de la tendance 1986-1989":</b>		
- nombre de log. à construire occupés	17'000	36'400
- demande de rés. second.	10'600	10'600
- total	27'600	47'000

#### Evaluation:

Toutes les combinaisons conjecturent une demande de résidences secondaires relativement importante. Pour évaluer le nombre de logements à construire occupés, nous rappelons que la variante 1 se base sur les taux de chefs de ménage (TCM) de 1980. Comme nous l'avons montré dans le paragraphe 2.5, ceux-ci seraient aujourd'hui probablement déjà dépassés. La réalisation de la variante 1 exigerait donc un rapprochement accru des ménages, ce qui pourrait être une éventualité en cas de récession importante. En revanche, la variante 2 présume un TCM qui, par rapport à l'état de 1989 (estimé), continuera d'augmenter. Ceci pourrait se réaliser si les revenus continuent à croître plus fortement que les coûts de logements.

A fin septembre 1990, le scénario "Allongement de l'espérance de vie" semble plutôt bas; pour l'atteindre, il faudrait un revirement des tendances dans la politique d'immigration et/ou une diminution de l'immigration. Le scénario "Prolongement de la tendance 1986-1989" suppose que la croissance économique actuelle en Suisse et son manque de main-d'œuvre provoquant une immigration importante, continueront de manière ininterrompue. Les tendances de récession perceptibles et la pression politique accrue pour limiter l'immigration rend cette hypothèse d'évolution peu probable.

La valeur la plus basse déterminée pour le nombre de logements à construire pourrait être atteinte en cas de récession importante. La valeur la plus élevée reflète le besoin en cas de poursuite de la prospérité; cela exigerait un besoin total d'environ 47'000 logements occupés et résidences secondaires, besoin qui se situe à quelque 15% au-dessus de la construction de logements des dernières années. Selon les prévisions conjoncturelles parues en automne 1990 et qui prévoient une diminution de la croissance, cette valeur extrême supérieure devrait, comme prévu, être considérée trop élevée. Même si l'immigration vers la Suisse continuera de façon analogue que ces dernières années, il n'est pas certain que les TCM atteignent le niveau correspondant à la variante 2. Si les TCM parviennent à un niveau se situant plus près de la variante 2 que de la variante 1, on estime le nombre de logements à construire entre 30'000 et 34'000 unités. Si l'on y additionne la valeur (optimiste) de la demande de résidences secondaires de 10'600 unités, cela donnerait un besoin total situé entre 40'000 et 45'000 logements par an.

---

Pour terminer, signalons une dernière fois que les chiffres mentionnés reflètent l'évolution de la demande. Cette demande sera-t-elle satisfaite uniquement par de nouvelles constructions ou par des transformations toujours plus fréquentes, ou encore par des réutilisations de volumes de bâtiments auparavant affectés différemment? La réponse dépend en grande partie de l'impact de la réorientation du développement des lotissements, c'est-à-dire d'une "évolution vers l'intérieur".<sup>20</sup>

---

20) Cf. Bericht über den Stand und die Entwicklung der Bodennutzung und Besiedlung der Schweiz vom 14. Dezember 1987 (Raumplanungsbericht 1987) ainsi que Ch. Gabathuler u.a., Siedlungsbegrenzung Schweiz - Möglichkeiten und Grenzen einer Siedlungsentwicklung nach innen, Bericht 57 des Nationalen Forschungsprogrammes "Boden", Liebefeld-Bern 1990.

**Schriftenreihe Wohnungswesen**

Herausgeber:

Bundesamt für Wohnungswesen,  
3000 Bern 15, Postfach 38

Bezugsquellen:

Eidg. Drucksachen- und Material-  
zentrale, 3000 Bern,  
oder über den Buchhandel**Bulletin du logement**

Editeur:

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

Dépositaire:

Office central fédéral des imprimés  
et du matériel, 3000 Berne,  
ou par les librairies**Bollettino dell'abitazione**

Editore:

Ufficio federale per l'abitazione,  
3000 Berna 15, casella postale 38

Fonte d'acquisto:

Ufficio centrale federale degli stam-  
pati e del materiale, 3000 Berna,  
o attraverso le librerie

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.-	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.001 f
Band	2	1977	Wohnbauhilfen im Berggebiet	48 Seiten	Fr. 4.-	Bestell-Nummer	725.002 d
Volume	2	1977	Aides au logement dans les régions de montagne	52 pages	Fr. 4.-	No de commande	725.002 f
Band	3	1978	Energie-Sparen in Gebäuden – Stand, Lücken und Prioritäten der Forschung Conrad U. Brunner	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.003 d
Band	4	1978	Regionaler Wohnungsbedarf in der Schweiz Hugo Triner	484 Seiten	Fr. 34.-	Bestell-Nummer	725.004 d
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz – Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.-	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.-	No de commande	725.005 f
Band	6	1978	Leerwohnungsbestand im Raum Zürich Luzius Huber	56 Seiten	Fr. 4.50	Bestell-Nummer	725.006 d
Band	7	1983	Siedlungswesen in der Schweiz 2. überarbeitete Auflage	112 Seiten	vergriffen		
Volume	7	1983	L'Habitat en Suisse, 2 <sup>e</sup> édition remaniée	120 pages	épuisé		
Band	8	1978	Das formelle Baurecht der Schweiz 2. Auflage Paul B. Leutenegger	704 Seiten	vergriffen		
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.-	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.-	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 <sup>ème</sup> partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.-	No de commande	725.011 f

Band	12	1985	Forschungsprogramme der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1979–1987	64 Seiten	vergriffen	
Volume	12	1985	Programmes de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1979–1987	64 pages	épuisé	
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.–	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.–	No de commande 725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung – Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.–	Bestell-Nummer 725.014 d
Band	15	1980	Wohnbausanierung in der Schweiz Mario Rinderknecht, Stephan Wanner	84 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer 725.015 d
Band	16	1980	Fakten und Hypothesen zur Wohnungs- und Siedlungsneuerung in der Schweiz Roland Haari	72 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer 725.016 d
Volume	16	1980	Faits et hypothèses sur la rénovation du logement et de l'habitat en Suisse Roland Haari	76 pages	Fr. 6.–	No de commande 725.016 f
Band	17	1980	Finanzierungsalternativen für Eigenheime Jürg Welti	156 Seiten	vergriffen	
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.–	No de commande 725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.–	Bestell-Nummer 725.018 d
Band	19	1981	Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer 725.019 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.–	No de commande 725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorgeeinrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.50	Bestell-Nummer 725.020 d
Volume	20	1981	L'encouragement à la propriété du logement par les institutions de prévoyance professionnelle/Un guide Jürg Welti	68 pages	Fr. 5.50	No de commande 725.020 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.–	Bestell-Nummer 725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/ Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.–	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 Willimann	160 pages	Fr. 11.–	No de commande 725.022 f

Band	23	1981	Die altersgerechte Wohnung/ Grundlagen, Mindestanforderungen und Empfehlungen	56 Seiten	vergriffen	
Volume	23	1982	Personnes âgées et logements/ Données de base, exigences minimales et recommandations	56 pages	épuisé	
Volume	23	1982	Anziani e abitazioni/ Basi fondamentali, esigenze minime e raccomandazioni	56 pagine	esaurito	
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartier- erneuerung/Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.-	Bestell-Nummer
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.-	No de commande
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.-	Bestell-Nummer
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.-	No de commande
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartiererneuerung/ Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.-	Bestell-Nummer
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.-	No de commande
Band	27	1983	Verdichtete Wohn- und Siedlungs- formen/Empfehlungen zur Planungs- und Baubewilligungspraxis von Kantonen und Gemeinden Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer
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.-	No de commande
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.-	No di ordinazione
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.-	Bestell-Nummer
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.-	No de commande
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/ Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.-	Bestell-Nummer
						725.029 d

Band	30	1984	Miete und Einkommen 1983/Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.-	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.-	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/ Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.-	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/ Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions – Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.031 f
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.-	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.-	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.-	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Éléments 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.-	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.-	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.-	No de commande	725.034 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.-	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.-	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.-	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.-	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.-	No de commande	725.036 f
Band	37	1988	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1988–1991	56 Seiten	Fr. 6.-	Bestell-Nummer	725.037 d

Volume	37	1988	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1988-1991	60 pages	Fr. 6.-	No de commande	725.037 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.-	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/ Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.-	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.-	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.-	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.-	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.-	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse 3 <sup>e</sup> édition remaniée	168 pages	Fr. 19.-	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.-	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.-	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.-	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.-	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungs-marktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.-	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.-	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.-	Bestellnummer	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.-	No de commande	725.045 f

Band	46	1990	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen Beispiele Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.-	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus Exemples Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.-	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungserneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.-	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.-	No de commande	725.047 f

**Arbeitsberichte Wohnungs-  
wesen**

In dieser Reihe werden in kleiner Auflage Forschungsergebnisse veröffentlicht, die sich vor allem an Fachkreise richten

**Herausgeber:**

Bundesamt für Wohnungswesen auf Antrag der Eidg. Forschungskommission Wohnungswesen, 3000 Bern 15, Postfach 38

**Bezugsquelle:**

Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale, 3000 Bern

**Rapports de travail sur le  
logement**

Dans cette série sont publiés, à tirage limité, des résultats de recherche destinés avant tout à des spécialistes

**Editeur:**

Office fédéral du logement à la demande de la Commission fédérale de recherche pour le logement, 3000 Berne 15, case postale 38

**Dépositaire:**

Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne

**Rapporti di lavoro sull'  
abitazione**

In questa serie sono pubblicati, in tiratura limitata, dei risultati di ricerca destinati in primo luogo a cerchie di specialisti

**Editore:**

Ufficio federale per l'abitazione su proposta della Commissione per la ricerca sull'alloggio, 3000 Berna 15, casella postale 38

**Fonte d'acquisto:**

Ufficio centrale federale degli stampati e del materiale, 3000 Berna

Band	1 1978	Vorschläge für Erneuerungs- und Sanierungsstrategien unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Steuerungsmöglichkeiten Roland Haari	vergriffen	Bestell-Nummer	725.501 d
Band	2 1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	Fr. 9.--	Bestell-Nummer	725.502 d
Volume	2 1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	Fr. 9.--	No de commande	725.502 f
Band	3 1979	Verbesserung unzulänglicher Wohnverhältnisse / Unterlagen zum "Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich"	vergriffen	Bestell-Nummer	725.503 d
Band	4 1980	Seminar über Siedlungserneuerung vom 17./18. Januar 1980 in Zürich / Referate und Ergebnisse	vergriffen	Bestell-Nummer	725.504 d
Volume	5 1981	La rénovation de l'habitat urbain / Documentation pour le séminaire du 26 mai 1981 à Genève	épuisé	No de commande	725.505 f
Volume	6 1981	Programme des indicateurs sociaux de l'OCDE, conditions de logement / Rapport final Catherine Pelli	épuisé	No de commande	725.506 f
Band	7 1981	Weiterentwicklung von Methoden zur Wohnungsmarktprognose in der Schweiz Jörg Hübschle	vergriffen	Bestell-Nummer	725.507 d
Band	8 1982	Arbeitstagung über die Problematik der Erhebung und Bewertung von Merkmalen des Wohnumfeldes vom 21.6.1982 in Bern / Referate und Diskussionsergebnisse.	Fr. 13.--	Bestell-Nummer	725.508 d/f
Volume	8	Séance de travail sur la problématique du relevé et de l'appréciation de caractéristiques de l'environnement du 21.6.1982 à Berne / Exposés et résultats de discussion	Fr. 13.--	No de commande	725.508 d/f
Band	9 1984	Auswertung der eidgenössischen Volkszählung / Wohnungszählung 1980 aus der Sicht der Wohnungsmarktforschung Jörg Hübschle	Fr. 9.--	Bestell-Nummer	725.509 d
Volume	9 1984	L'exploitation du recensement fédéral de la population et des logements de 1980 à des fins d'étude du marché du logement Jörg Hübschle	Fr. 9.--	No de commande	725.509 f
Band	10 1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelserstr. in Basel / Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	Fr. 12.--	Bestell-Nummer	725.510 d
Volume	11 1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI" / Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments déstabilisés Sophie Lin	Fr. 11.--	No de commande	725.511 f
Band	12 1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	Fr. 13.--	Bestell-Nummer	725.512 d

Band	13 1987	Basisbericht zu den regionalisierten Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	108 Seiten	Fr. 15.--	Bestell-Nummer	725.513 d
Volume	13 1987	Rapport de base des perspectives regionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	104 pages	Fr. 15.--	No de commande	725.513 f
Band	14 1987	Leser- und Interpretationshilfe zu regionalisierten Prognosen des Wohnungsbedarfs unter Miteinbezug qualitativer und angebotsseitiger Marktfaktoren Michal Arend	96 Seiten	Fr. 10.--	Bestell-Nummer	725.514 d
Band	15 1988	Siedlungsökologie 1987 / Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.--	Bestell-Nummer	725.515 d
Band	16 1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.--	Bestell-Nummer	725.516 d
Band	17 1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbaumerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbaumerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.--	Bestell-Nummer	725.517 d
Volume	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.--	No de commande	725.517 f
Band	18 1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.--	Bestell-Nummer	725.518 d
Band	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.--	Bestell-Nummer	725.519 d
Volume	19 1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain / Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissement, en particulier des immeubles anciens, 1970 - 1985 / Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.--	No de commande	725.519 f
Band	20 1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse / Unzeitgemäße Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.--	Bestell-Nummer	725.520 d
Band	21 1991	Überprüfung der 'Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995' Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.--	Bestell-Nummer	725.521 d
Volume	21 1991	Vérification des 'Perspectives du besoin de logements d'ici 1995' Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.--	Bestell-Nummer	725.521 f