

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	54 (1981)
Heft:	11
Artikel:	Essai de prévision de la demande de logements à Genève, 1981-1990
Autor:	[s.n.]
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-128380

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.12.2025

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

Essai de prévision de la demande de logements à Genève, 1981-1990

L'Office cantonal genevois du logement vient de publier une étude sur la demande de logements à Genève pour les années 1981 à 1990. En 1979, la Commission cantonale de recherche sur le logement confiait un mandat à un groupe d'étude pour mettre sur pied un instrument efficace de prévision des besoins en matière de logement. Nous présentons ci-après quelques-unes des pages de ce rapport, qui existe en deux versions: une publication complète et technique, et un résumé d'un peu plus de 20 pages, qui peut être commandé auprès de l'Office cantonal du logement, rue du Nant 6, case postale 314, 1211 Genève 6.

L'intérêt de cet essai de prévision réside dans le fait que son programme informatique permet en tout temps de modifier les données de base et de les adapter à l'évolution de la situation démographique. Ainsi, le modèle pourra être remis à jour, dès 1982, pour tenir compte des données nouvelles fournies par le recensement fédéral de 1980. Signons encore que ce rapport est le résultat d'une heureuse collaboration entre les services de l'Etat et l'Université de Genève, au travers du Centre universitaire d'écologie humaine.

P.-E. Monot

1. Introduction

Le logement, comme l'alimentation, fait partie des biens dont la demande a peu d'élasticité. La quantité de farine ou de viande ne peut être inférieure à un minimum vital, elle ne peut non plus dépasser un seuil de satiété. Pour le logement, la situation est identique. Il faut à une famille un espace minimal, mais, à partir d'une certaine superficie, le besoin d'espace s'atténue rapidement. Dans le cas de l'alimentation, c'est la survie biologique qui est en cause; dans le cas du logement, c'est l'organisation sociale élémentaire, la famille, ou même le ménage. Le logement n'est en effet pas un bien économique analogue à la machine à laver ou à la paire de bas; il abrite un ménage, qui dans 95 % des cas est constitué d'une famille nucléaire ou d'une personne seule. La demande de logements dépend donc de la composition et du nombre des familles, tout comme la demande d'aliments exprime le besoin de survivre. La prévision de la demande de logements reposera donc en partie sur la prévision de l'évolution des ménages, leur nombre global comme leur composition. Or, en ce domaine, les paramètres démographiques (fécondité, migrations, divorce, vieillissement de la population) auront une influence primordiale. On peut cependant imaginer que l'offre de logements par l'intermédiaire des loyers joue aussi son rôle dans l'équilibre du marché immobilier. Pour de nombreuses raisons, cette influence de l'offre est en fait moins importante. De surcroît, elle ne peut être appréciée avec les données disponibles. C'est pourquoi, une fois précisés le rôle majeur de la structure démographique et le rôle secondaire du niveau des loyers, les différents scénarios proposés (voir tableaux 0 à 4) ne reposent plus que sur l'évolution du nombre des ménages et de leur structure, consacrant ainsi

l'influence prépondérante de la demande.

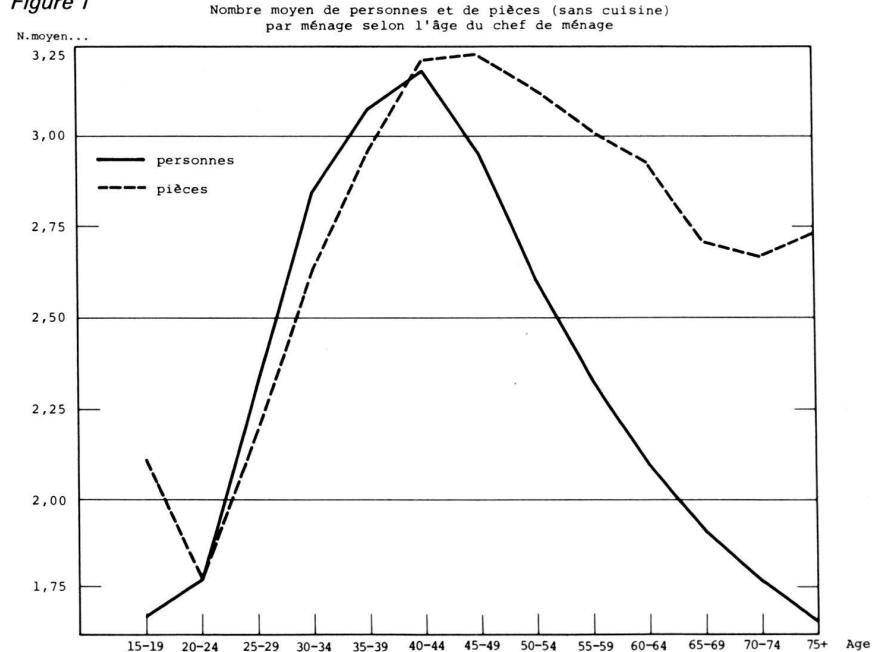
2. Logements et cycle de vie

La dimension du logement est liée à la situation de l'individu dans son cycle de vie. Elle dépend à la fois de la dimension actuelle de son ménage et de son évolution passée. La figure 1 en rend bien compte.

On a rapporté pour chaque classe d'âges des chefs de ménage, le nombre moyen de pièces des logements et le nombre moyen de personnes qui y vivent. Pour les plus jeunes chefs de ménage, pas de surprise, le logement est restreint et le ménage comprend peu de monde, voire

est réduit à une seule personne. Après vingt ans d'âge, la dimension du ménage s'accroît rapidement pour culminer à 40 ans: mariage puis naissance des enfants se succédant et portant la dimension moyenne au-delà de trois personnes. Le nombre de pièces du logement suit cette extension avec un certain retard, tout comme si les individus avaient du mal à ajuster leur habitat à leur situation familiale. Après 40 ans le processus s'inverse: divorce, départs d'enfants majeurs et décès diminuent assez rapidement la taille des ménages, tandis que la dimension du logement se maintient puis ne régresse que très lentement. Cette description n'est pas le résultat d'une observation des mêmes individus tout au long de leur existence, mais une photographie de la situation en 1970, grâce au recensement de la population. Il y a cependant tout lieu de croire que les attitudes des diverses générations reproduisent le cycle de vie de chaque génération et que ce graphique éclaire deux faits majeurs: le lien entre taille du ménage et taille du logement vers 40 ans, puis, au-delà, le maintien des chefs de ménage dans des logements spacieux où ils ont pris leurs habitudes mais qui sont alors sous-occupés en regard de la moyenne. Ce maintien dans les lieux correspond d'ailleurs à toutes les observations connues sur les changements de domicile: les migrations

Figure 1



s'effectuent essentiellement à des âges jeunes et deviennent rares après quarante ans d'âge.

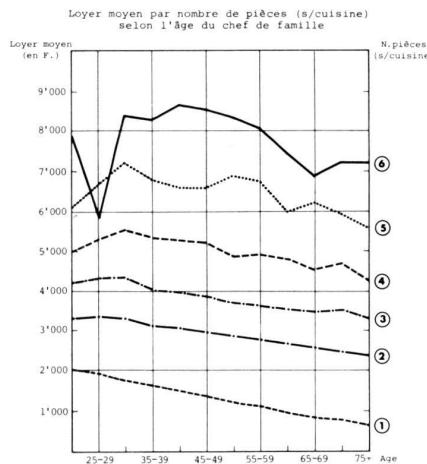
La demande de logements va donc dépendre de l'âge des habitants. Si la population est très jeune, il faudra des logements de dimension réduite. Si elle a vieilli, peu de personnes occuperont beaucoup de grands logements. La structure d'âge est donc le paramètre utile qui permet de jauger la composition des ménages et donc la demande de logements.

3. L'influence du loyer

Le marché du logement n'est pas homogène, le loyer d'un appartement de dimension donnée varie considérablement. On pourrait alors penser que les ménages optimisent leur situation en combinant leur besoin d'espace et le loyer qu'ils sont prêts à débourser.

On devrait alors s'attendre à ce que les ménages nombreux habitent des appartements moins chers pour un nombre de pièces donné. Les recherches effectuées sur le recensement de 1970 montrent qu'il n'en est rien. A taille de logement fixe, le loyer ne dépend pas du nombre de membres du ménage. En revanche, le loyer versé pour un logement donné varie avec l'âge du chef de ménage: plus celui-ci vieillit, moins il paie cher.

Figure 2



Il s'agit sans doute d'une modulation selon le confort du logement: les personnes âgées conservent les normes de confort qui prévalaient dans leur jeunesse ou leur âge actif, normes moins exigeantes que pour les logements actuels. Le marché de la location est ainsi segmenté, ce qui empêche le loyer de jouer un rôle régulateur.

L'évolution démographique suffit à expliquer la tension sur le marché du logement. tout d'abord, le loyer est sans influence ou presque sur la structure même des ménages; il n'empêche pas les vieux de devenir veufs, les adultes de divorcer ou les jeunes de quitter le foyer (de «décohabiter»). Le nombre global de logements ne dépend donc pas des loyers mais de la structure démographique. Pour la répartition par nombre de pièces des logements, l'affaire est moins

tranchée. Il y a certainement une influence du loyer, mais elle est canalisée par les modalités d'attribution des logements et, de surcroît, elle n'explique pas aussi bien la tension actuelle que ne le fait la structure démographique: ce sont en effet les générations nombreuses de l'après-guerre, actuellement en pleine constitution de leur famille, qui demandent des logements assez grands ou grands. S'y ajoute une proportion non négligeable de ménages divorcés dont chacun des membres désire conserver le type de logement dans lequel il vivait: au lieu donc que le divorce accroisse la demande de petits logements, il augmente celle des logements moyens ou grands. Un raisonnement fondé sur les revenus et les loyers aboutirait à la conclusion inverse, qui est fausse dans les faits.

4. Méthode de prévision

Les considérations précédentes (étayées par de nombreux tableaux et graphiques du rapport technique) justifient l'optique démographique adoptée par le modèle de prévision. On a procédé en trois temps. Il s'agissait:

- d'abord de prévoir l'évolution de la population genevoise par âge et par sexe;
- puis, dans un second temps, d'en déduire une prévision de l'évolution des ménages par type de ménage (selon l'âge du chef, son état matrimonial et son sexe);
- enfin, de convertir cette évolution des ménages en évolution de la demande de logements selon la dimension des logements.

Chacune de ces trois étapes va être brièvement décrite en soulignant les hypothèses qui ont été adoptées.

4.1 Projection démographique

C'est une projection classique effectuée selon la méthode des composantes. On a d'abord reconstitué l'évolution des taux de reproduction et des espérances de vie au cours des dix dernières années en utilisant les résultats de l'état civil et les structures d'âge. On en a déduit un cheminement vraisemblable pour la fécondité et la mortalité future (légère remontée de la fécondité à 1,5 enfant par femme, stabilité des espérances de vie féminine et masculine). En s'appuyant sur les effectifs de population par âge au 1^{er} janvier 1980 (source: Service cantonal de statistique), il était alors possible de projeter année par année la population genevoise.

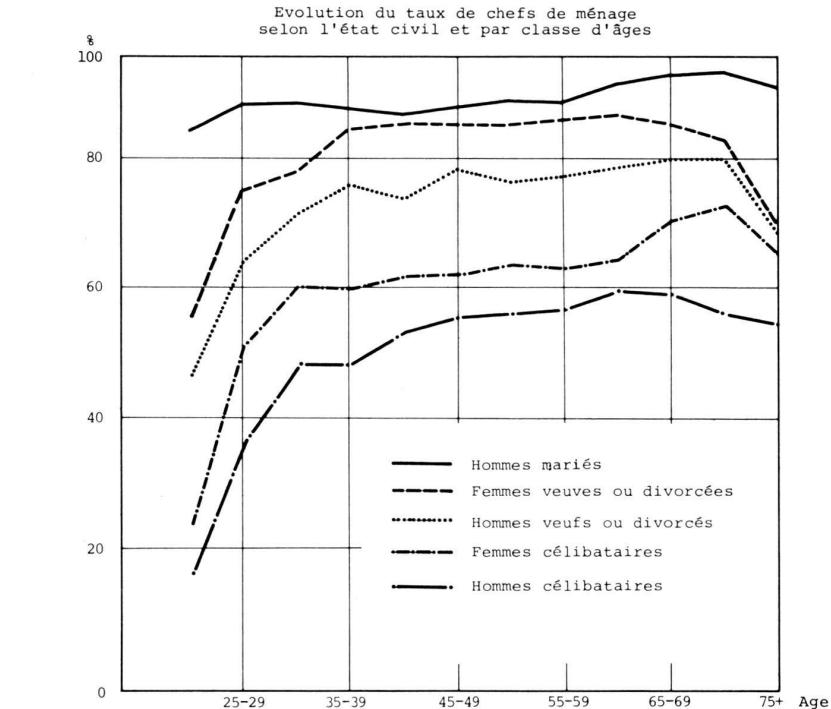
L'hypothèse de migration était plus délicate à formuler. Elle sera d'ailleurs détaillée et justifiée dans le prochain chapitre. Une fois le solde global fixé, il a été réparti entre sexes, nationalités et âges selon les proportions précédemment observées et intégré à la projection.

A la fin de cette opération, on connaît donc la population genevoise par âge et par sexe à chaque année future.

4.2 Projection des ménages

Dans une projection démographique classique comme celle qui a été effectuée, on obtient à chaque horizon l'effectif de la population par sexe et par âge, mais on ne sait rien des familles et des ménages. Pour déterminer le nombre et éventuellement la composition de ces derniers, on se sert de la proportion de chefs de ménage comme fil conducteur. Ici on est passé par une double décomposition de cette proportion, selon l'âge et l'état matrimonial des individus. A partir des résultats du recensement de 1970, on a calculé quelle proportion des

Figure 3



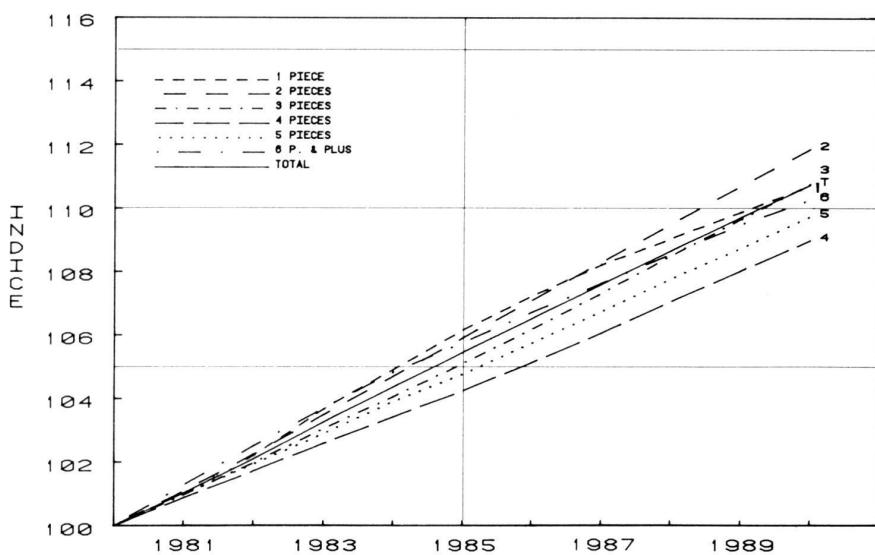


Tableau 1

Scénario 1

Gain migratoire:
1000 personnes par an, jusqu'en 1989.
Sans décohésion.

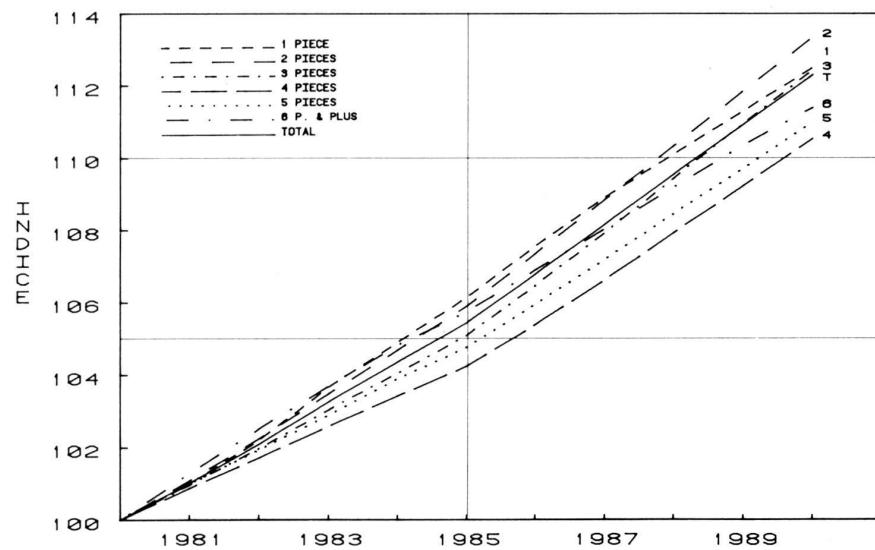


Tableau 2

Scénario 2

Gain migratoire:
1000 personnes par an, jusqu'en 1984;
ensuite 2000 personnes par an,
jusqu'en 1989. Sans décohésion.

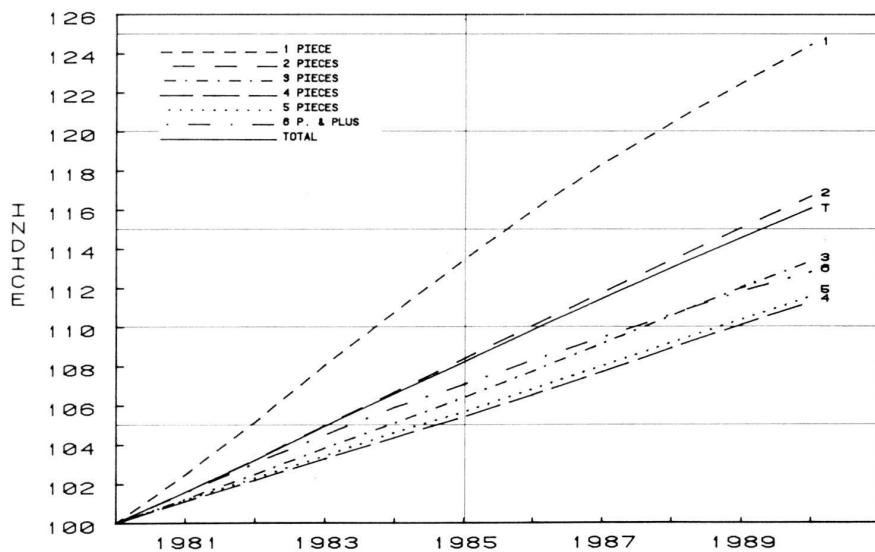


Tableau 3

Scénario 3

Gain migratoire:
1000 personnes par an, jusqu'en 1989.
Décohésion: 1 %

célibataires, veufs, divorcés ou mariés étaient chefs de ménage parmi l'ensemble des individus d'un âge donné.

Lorsqu'on connaît à la fois les proportions ou taux de chefs de ménage et l'effectif de la population par âge, on peut calculer le nombre des ménages. Or les effectifs par âge de la population sont déterminés par la projection démographique. Pour les taux de chefs de ménage, on ne connaît leur évolution que lorsqu'on peut utiliser deux recensements successifs. En l'occurrence, ce n'était pas possible. Heureusement, ces taux évoluent très lentement dans les pays développés tels que l'Angleterre et la France et ils se dirigent dans le sens d'une «décohabitation», c'est-à-dire qu'une fraction croissante des hommes adultes deviennent responsables d'un ménage, qu'ils soient mariés, veufs ou divorcés. Cela est déjà vérifié à Genève pour les hommes mariés qui sont presque tous chefs de leur ménage (fig. 3), mais nettement moins pour les célibataires, veufs et divorcés. On a alors retenu deux hypothèses qui seront plus précisément discutées dans le chapitre suivant: celle d'une constance des proportions, et celle d'une «décohabitation» de 1% par an, c'est-à-dire que 1% de ceux qui n'étaient pas chefs de ménage le deviennent chaque année.

4.3 Calcul de la demande des logements

Il restait à convertir la projection des ménages en projection de la demande de logements selon la dimension du logement. Le principe en était simple a priori: en fonction de l'âge du chef de ménage et de son statut matrimonial, la dimension du logement varie, on l'a vu, considérablement. En établissant au dernier recensement connu la répartition de la dimension du logement selon l'âge du chef de ménage et selon son statut matrimonial, on peut passer de la projection des ménages à celle des logements. Les coefficients de répartition ont été calculés à partir d'une exploitation spéciale du recensement de 1970 et, en théorie, ils devaient fournir le résultat de l'étude. Une dernière difficulté subsistait cependant: le nombre des ménages recensés ne coïncide pas avec celui des logements pour plusieurs raisons réelles ou comptables. Comme on dispose de la répartition des ménages recensés en 1970 par nombre de pièces de leur logement, et que l'on a reconstitué la même distribution pour le parc des logements, on en déduit, par simple comparaison, des taux de redressement que l'on a supposé demeurer invariables par la suite, hypothèse conforme à l'écart observé en 1980 entre le parc total de logements et le nombre de ménages calculé comme on l'a indiqué. La dernière opération de la projection consistait donc à multiplier les effectifs de logements obtenus selon la voie démographique, par les coefficients de redressement.

L'ensemble des calculs a été effectué grâce à un programme informatique interactif qui permet de spécifier pour chaque projection l'évolution annuelle de

l'ensemble des paramètres. Seules quelques esquisses centrales seront présentées ici, les autres prévisions ayant servi à tester la sensibilité du modèle pour chacun de ses paramètres de manière à éviter des résultats fragiles ou incertains. Cette crainte était d'ailleurs peu justifiée car ce modèle s'est révélé tout à fait «robuste», ce qui est rassurant étant donné l'incertitude relative de certaines hypothèses (fécondité, mortalité ou taux de chefs de ménage).

5. Essai de prévision de l'évolution de la demande de logements à Genève jusqu'en 1990. Quelques hypothèses

Il est difficile de faire des hypothèses quant à l'évolution de l'économie genevoise, particulièrement dans le contexte actuel, mais néanmoins on peut tenter de poser quelques points de repère, de manière à obtenir des images cohérentes par rapport au problème de l'immigration et à celui de la «décohabitation». Une première chose est certaine, c'est qu'une reprise économique s'est amorcée et qu'elle est, pour Genève, prometteuse. Cependant, il n'est pas possible, compte tenu de la tertiarisation de Genève, d'émettre un jugement sur l'ampleur et la durée d'une phase de haute conjoncture. En effet, Genève est trop liée à l'économie internationale et les influences subies sont trop nombreuses et trop lointaines pour les apprécier avec un degré de sécurité suffisant.

Pourtant, d'ores et déjà, on peut écarter l'idée d'une immigration nulle ou faible et l'idée d'un taux de «décohabitation» sans changement jusqu'en 1984 d'abord et de 1985 à 1989 ensuite. Nous allons décrire les hypothèses dans un ordre croissant de probabilité de réalisation. Si nous sommes prudents, c'est que les années 1950 à 1975, souvent qualifiées d'années de croissance sans précédent, ne présentent pas du tout l'homogénéité qu'on leur prête en général: des phases d'expansion ont été souvent précédées ou suivies de phases de contraction.

Dans l'hypothèse 1 (scénario 1, tableau 1), on considère que le solde migratoire moyen sera de 1000 personnes par an de 1981 à 1984 et de 1985 à 1989. Dans les conditions actuelles, ce nombre est réaliste en tout cas jusqu'en 1984. Même si, comme nous l'avons dit, une reprise se dessine, il est vraisemblable que les Autorités attendront, pour autoriser une plus forte immigration, que la tendance se confirme. Si tel était le cas, alors un solde migratoire de 1000 personnes ne serait plus acceptable de 1985 à 1989. Il conviendrait alors d'envisager une autre hypothèse, la deuxième, qui prévoit un solde migratoire moyen de 2000 personnes à partir de 1985. Cette hypothèse 2 (scénario 2, tableau 2) est plus probable que la 1, dans la mesure où l'on accepte l'idée d'une continuation et d'une affirmation de la reprise. On n'oubliera pas de prendre en compte le recours à la main-d'œuvre frontalière qui peut pallier un manque de main-d'œuvre sur la place de Genève sans pour autant faire croître le nombre des immigrants.

Les hypothèses 3 et 4 (scénarios 3, tableaux 3 et 4) ne diffèrent des deux premières que par la prise en compte d'un taux de «décohabitation» de 1%. On a remarqué, en Europe occidentale, au cours du quart de siècle écoulé, que le taux de «décohabitation» avait sensiblement augmenté. L'interprétation de ce taux n'est pas aisée, mais on peut invoquer pour l'expliquer tout à la fois une croissance des revenus individuels et des changements de comportement au sein de la famille.

Dans la période de haute conjoncture précédente, la facilité de trouver des emplois relativement bien payés a pu inciter les jeunes, et en particulier les jeunes femmes, à se séparer plus vite que par le passé de la famille traditionnelle et à fonder leur propre ménage au sens statistique du terme. Par ailleurs, on peut mettre au compte des changements de comportement une plus grande fréquence des séparations et des divorces. Ces changements ont une réelle influence sur la demande de logements, encore ne faut-il pas les exagérer.

Dans les hypothèses 1 et 2, nous n'avons pas modifié le taux de «décohabitation» car les difficultés économiques issues de la crise ont sans doute découragé certaines volontés «d'indépendance» et «d'autonomie» par rapport à la famille traditionnelle. Autrement dit, il est raisonnable de penser que le taux de «décohabitation» ne changera pas sensiblement tant que régnera une certaine incertitude face à l'avenir.

En revanche, dans les hypothèses 3 et 4 qui intègrent l'idée d'une reprise rapide, nous avons, par analogie à ce qui s'est réalisé dans le passé, pensé qu'un taux de 1% n'était pas irréaliste. Cela dit, il faut être prudent et ne pas inférer de la seule situation économique des changements de comportement dans le domaine social. Bien d'autres facteurs, entre autres socio-culturels, interviennent. On en citera un, pour mémoire, le «retour» des femmes à la maison... On remarque, depuis environ deux ou trois ans, que le modèle de la femme à la maison est proposé plutôt que celui de la femme à l'atelier ou au bureau. Ce sont des mouvements de nature idéologique souvent profonds et il est difficile de savoir si ce modèle proposé correspond à un réel changement de comportement chez les femmes ou s'il s'agit d'une manière d'écartier les femmes de la vie professionnelle parce qu'il y a des difficultés d'emplois.

En conclusion, on admettra que les hypothèses 1 et 2 pour Genève sont moins probables que les 3 et 4. Enfin, on notera que toutes ces hypothèses sont plus probables jusqu'en 1984 que de 1985 à 1989. Plus on allonge leur durée, plus le risque de se tromper est grand, c'est l'évidence même. Il serait donc judicieux de prendre surtout en compte les hypothèses 3 et 4 et de les réajuster au fur et à mesure de l'apparition de nouvelles données économiques et démographiques.

On a encore fait l'hypothèse, peu réaliste, d'une balance migratoire nulle pour cha-

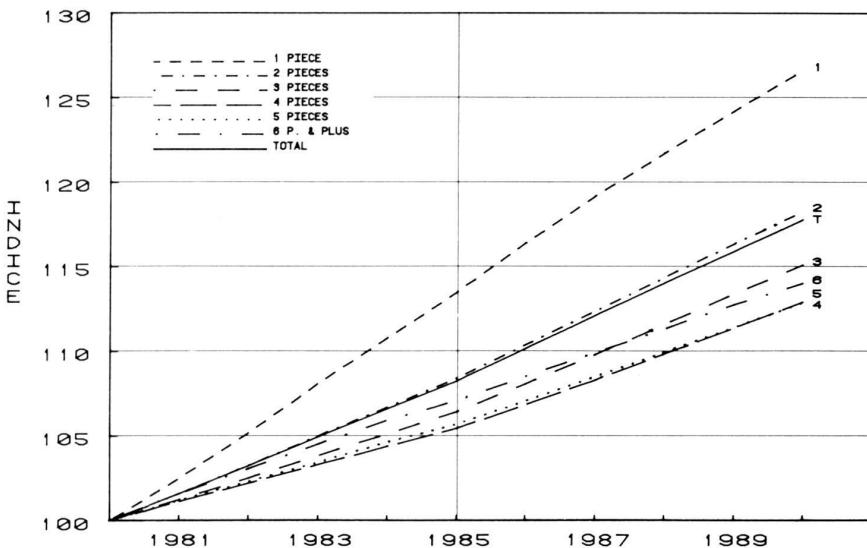


Figure 4

Evolution du nombre total de logements (sans cuisine) de 1981 à 1990, selon les cinq scénarios.

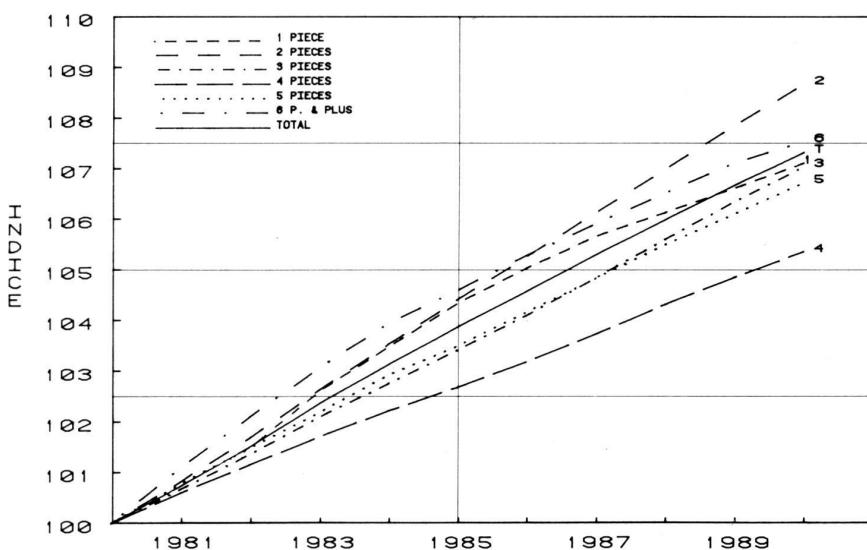
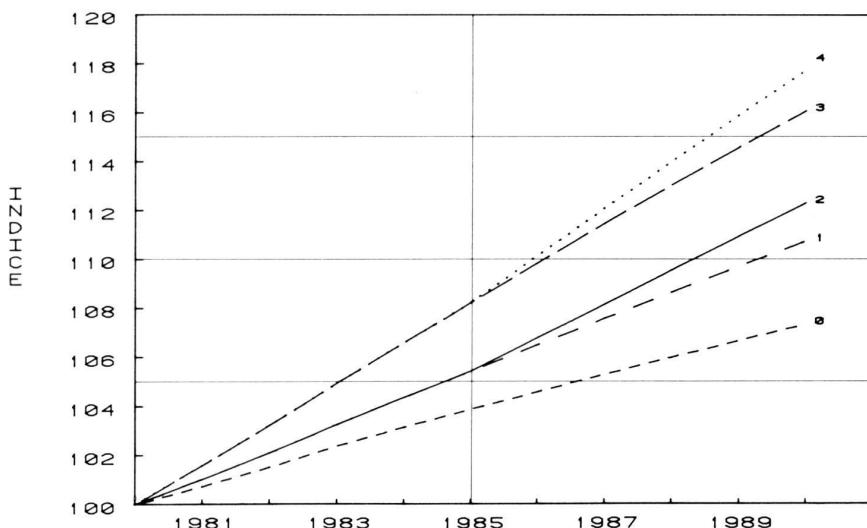


Tableau 4

Scénario 4

Gain migratoire:
1000 personnes par an, jusqu'en 1984;
ensuite, 2000 personnes par an,
jusqu'en 1989. Décohabitation: 1%.

que année jusqu'en 1989 (scénario 0, tableau 0). en l'absence de «décohabitation», elle conduit à estimer le besoin en logements induit par le seul accroissement naturel de la population. Il s'agit en quelques sortes d'un «besoin minimal». Enfin, pour faciliter la comparaison entre les différentes hypothèses retenues, on trouvera sur un même graphique (fig. 5) le profil pour chacune d'elles de l'évolution du nombre total de logements.

Dans les graphiques ayant trait aux scénarios, l'augmentation du nombre de logements est toujours rapportée au nombre de ces derniers en 1980 (indice 100). Les nombres absolus figurent sur les tableaux qui accompagnent chaque graphique. Les chiffres en italiques indiquent des pourcentages.

Tableau 0

Scénario 0

Croissance naturelle de la population,
sans migrations, ni décohabitation.