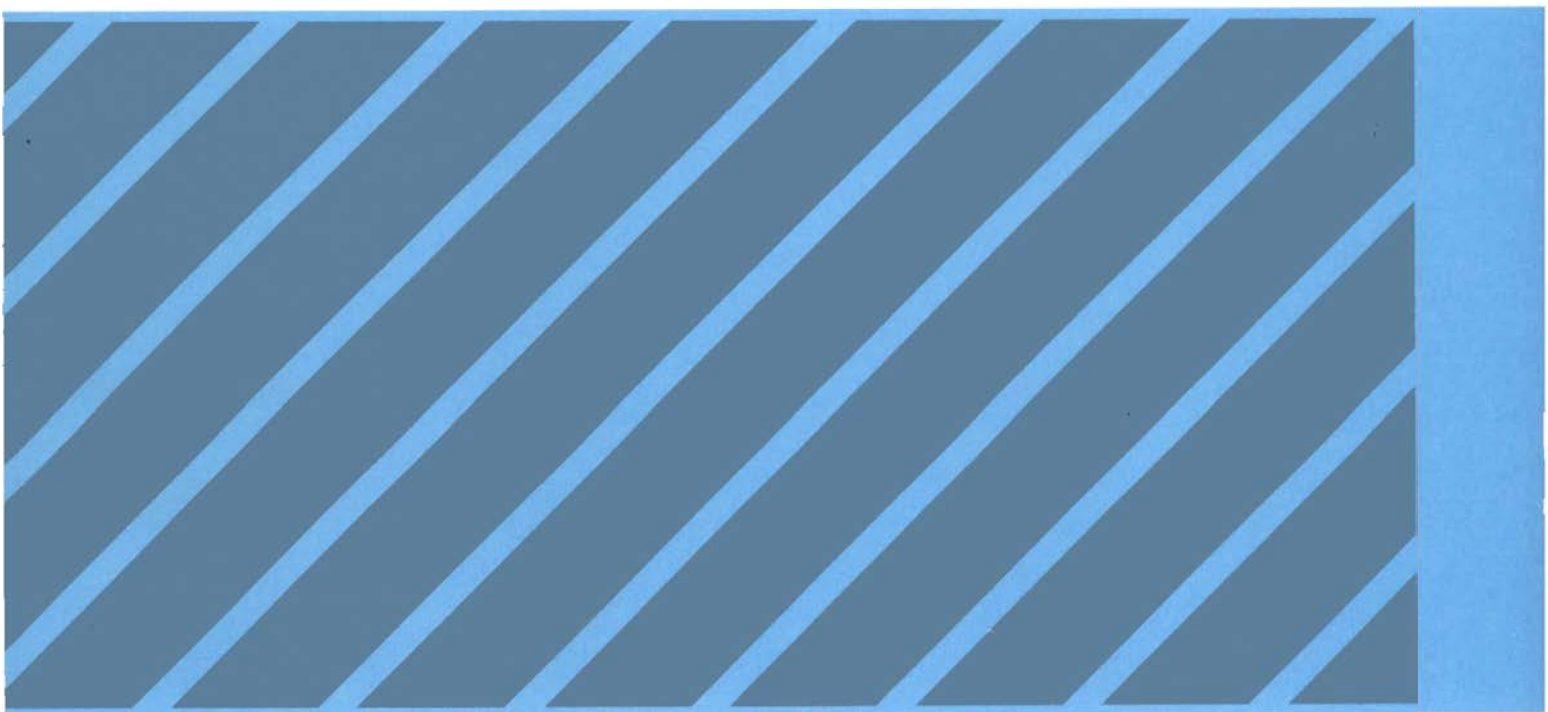


Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements

Une documentation



Dans le Bulletin du logement sont publiés les rapports de la Commission de recherche pour le logement ainsi que les textes de l'Office fédéral du logement ayant un caractère général

Editeur: Office fédéral du logement
Storchengasse 6, 2540 Granges

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

Numéro de commande: 725.061 f

© by Office fédéral du logement, Granges 1995

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

Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements

Une documentation

Recueil d'exemples: Patricia Hofmann, stud. Arch. ETH, Zurich

Textes: Peter Gurtner, OFL
Ernst Hauri, OFL
Patricia Hofmann, stud. Arch. ETH, Zurich
Franz Kessler, dipl. Arch. ETH / SIA, Berne

Présentation graphique: Franz Kessler, dipl. Arch. ETH / SIA, Berne

Achèvement du travail: Août 1995

Préface

La présente brochure est un livre de lecture illustré, qui n'est pas seulement destiné aux spécialistes mais également à un large public. Il doit permettre de donner un aperçu de la façon dont la Confédération s'engage dans le domaine du logement, quels sont les maîtres d'ouvrage demandant les aides fédérales et quelles formes d'habitation peuvent être réalisées, et pour quels ménages et groupes d'utilisateurs. Cette brochure a été réalisée à l'occasion d'un anniversaire et d'un événement décisif de l'histoire de l'Office fédéral du logement.

La Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) est entrée en vigueur le 1er janvier 1975. Parallèlement, l'Office fédéral du logement (OFL) chargé de l'application de cette loi, a entamé ses travaux. Avec la LCAP, une nouvelle direction a été prise à divers égards en ce qui concerne la politique du logement, et il semblait opportun de faire une pause au bout de vingt ans, pour jeter un regard en arrière sur ce qui a été atteint jusqu'à présent. En outre, le transfert de l'OFL, décidé dans le cadre de la décentralisation de l'Administration fédérale, a permis à ce dernier d'emménager dans un nouveau bâtiment administratif à Granges, en août 1995.

La série d'exemples qui est au centre du présent volume est censée montrer où et comment l'habitat en Suisse est encouragé. Comme des voix critiques s'élèvent de nouveau à l'encontre de la LCAP, la documentation a été précédée des principales considérations qui ont été décisives pour le choix et le développement du système d'encouragement. En outre, un bref résumé des conclusions principales relatives aux études du thème est intégré dans les textes d'introduction de chacun des chapitres. Quiconque souhaite s'informer davantage et de manière plus détaillée sur la conformité de l'objectif et sur la signification de la loi en matière de politique de logement ainsi que sur l'opportunité et l'efficacité de son application, peut avoir recours à deux études d'évaluation, dont l'une a pour objet l'encouragement à la propriété et l'autre la construction de logements locatifs, dont les résultats ont été publiés récemment dans les volumes 55 et 59 de ce bulletin de logement.

Granges, septembre 1995

Office fédéral du logement

Concept et application de l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements	1
La LCAP comme alternative aux précédents encouragements à la construction de logements	1
Les principaux éléments de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements	2
Au coeur de l'aide fédérale: le système d'abaissement des loyers et des charges	3
La procédure d'examen	13
Volume de l'aide fédérale pour les cautionnements, les abaissements des loyers et des charges	15
 Exemples tirés de l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements	 17
Remarques	17
Construction nouvelle, rénovation et changement d'affectation - les domaines d'encouragement de la LCAP	19
De la maison individuelle à la tour d'habitation - les types de bâtiment bénéficiant d'un encouragement	35
Les offreurs de logements encouragés	73
Les groupes de demandeurs encouragés et leurs besoins de logement	85
 Annexe	 116
Liste des exemples présentés, indication des sources	116

CONCEPT ET APPLICATION DE L'ENCOURAGEMENT DE LA CONSTRUCTION ET DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE DE LOGEMENTS

En Suisse, l'approvisionnement en logements est d'abord le fait de l'économie privée. Toutefois, pour diverses raisons, l'Etat est toujours intervenu chez nous dans la question du logement. Cependant, la transition vers les années septante semble avoir donné les prémices d'une transformation fondamentale. Les dernières mesures de la surveillance des loyers ont été supprimées fin 1969 et l'on prévoyait alors de renoncer, à la fin de l'année 1970, à d'autres aides fédérales accordées dans le contexte de l'encouragement à la construction de logements alors en vigueur. Les mesures se sont toutefois heurtées à une violente résistance en raison de la tension qui régnait sur le marché du logement, ce qui s'est traduit par de nombreuses initiatives populaires et des cantons. A la suite de ces événements, deux nouveaux articles furent adoptés dans la Constitution fédérale, en mars 1972 déjà. Se fondant sur ces articles, l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif fut introduit la même année, suivi au début de l'année 1975, de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP).

1. La LCAP comme alternative aux précédents encouragements à la construction de logements

A maints égards, la LCAP représente une avancée pour la politique du logement.

Premièrement, elle offre un cadre pour observer le domaine du logement dans son ensemble et influencer ce secteur. Il ne s'agit pas uniquement d'abaisser les loyers, mais d'améliorer les conditions générales dont dépend la construction de logements par la mise en place d'un droit approprié de l'équipement, des aides à l'équipement et à l'acquisition de terrains, ainsi qu'en recourant à la recherche et à la rationalisation.

Deuxièmement, l'introduction du modèle de l'abaissement de base a marqué la volonté de rompre avec les aides à l'objet traditionnelles et leurs inconvénients bien connus. La condition préalable était de comprendre que les loyers des logements encouragés sont aussi à adapter à l'évolution effective des coûts et aux augmentations de revenu probables des habitants. Cela, pour autant que l'on veuille parvenir à de bas prix des loyers initiaux et éviter en même temps de fortes dépenses de subventionnement, de fausses occupations de l'espace habitable ou des différences toujours plus importantes entre les loyers des anciens et ceux des nouveaux logements.

Troisièmement, en se basant sur les objectifs et les conditions-cadre d'alors, l'on est parvenu à la conviction qu'un changement radical vers l'aide à la personne ne constituait pas une solution recommandable. Des éléments d'aide à la personne ont cependant été accepté dans la LCAP avec l'instrument que représentent les abaissements supplémentaires individuels.

Quatrièmement, l'encouragement à la construction de logements a été associé pour la première fois à d'importantes exigences qualitatives par l'introduction du système d'évaluation du logement. Parallèlement, en présence d'une meilleure qualité du logement, on tolère également des limites de coût de construction plus élevées. Cela permet de réaliser, contrairement aux logements sociaux d'autrefois, des formes plus diversifiées de logements et d'habitat.

Cinquièmement, la LCAP a créé la possibilité d'un encouragement destiné spécialement aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique et à leurs organisations faîtières. Les avantages que présente cette aide pour les deux parties en présence sont évidents. Elle permet aux organisations bénéficiaires de renforcer leur infrastructure et d'élargir l'éventail des activités les plus diverses dans l'intérêt de la construction de logements d'utilité publique. Cette aide autorise la Confédération à procéder à une certaine "privatisation d'une fonction de l'Etat". En déléguant des tâches d'exécution aux organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, aux coopératives de cautionnement hypothécaire, au service de consultation dirigé en commun ou à la Centrale d'émission pour maîtres d'ouvrage d'utilité publique, on obtient des effets multiplicateurs et une attractivité accrue. Cette démarche représente, aujourd'hui déjà, une partie considérable des prestations d'ensemble. Ceci explique aussi, entre autres, pourquoi l'Office fédéral du logement a pu conserver un effectif du personnel de 50 postes permanents, ce qui est modeste au regard de l'accroissement important du volume des encouragements.

2. Les principaux éléments de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements

Les mesures d'encouragement suivantes sont au premier plan dans l'ordre chronologique du processus de construction et dans la phase d'occupation des logements:

- **Acquisition de réserve de terrain**

La Confédération cautionne, en faveur des communes, des collectivités de droit public ainsi que des maîtres d'ouvrage et des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique, des prêts destinés à l'acquisition de réserves de terrain. Ces prêts s'étendent en général à 95 % des frais d'acquisition de terrain et peuvent, en outre, être demandés pour garantir, durant une période définie, des paiements d'intérêt qui ont été ajournés.

- **Aide en matière d'équipement**

La Confédération accorde, pour l'équipement général et l'équipement de raccordement de terrains destinés à la construction de logements, des participations au service des intérêts qui, d'après le niveau actuel de l'intérêt, s'élèvent à 15 % des frais d'équipement. Cette aide est versée aux communes et à d'autres collectivités de droit public ainsi qu'à des entreprises juridiquement indépendantes qui procèdent à des équipements de terrains à bâtir en vertu d'obligations de droit public.

- **Encouragement en faveur des maîtres d'ouvrage et des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique**

La Confédération encourage l'activité de maîtres d'ouvrage et d'organisations de la construction d'utilité publique en leur accordant des prêts et en prenant des participations à leur capital. De plus, elle peut encourager des maîtres d'ouvrage d'utilité publique particuliers en leur octroyant des prêts liés à l'objet.

- **Aides au financement par le biais de cautionnements d'hypothèques de rang inférieur**

Le cautionnement fédéral facilite la mise à disposition de capital étranger en faveur de particuliers qui souhaitent acquérir un logement en propriété ou de maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui ne disposent que d'un capital propre modeste. Le cautionnement de prêts hypothécaires s'étend jusqu'à 90%, voire même 95 %, des coûts de revient et d'acquisition. Ainsi, il est possible avec 10 ou 15 % seulement de capital propre de construire ou de rénover des logements en propriété ou locatifs. Grâce à la caution, les frais du capital sont également quelque peu meilleur marché. Depuis la mi-1994, l'hypothèque de second rang est accordée par les banques, dans le cadre du modèle LCAP, au taux de l'intérêt de l'hypothèque de premier rang.

- **Mesures destinées à réduire les coûts du logement**

Lorsque la part de capital emprunté et le coût de revient sont élevés, le coût du logement se situe fréquemment au-delà des possibilités financières des ménages. C'est pourquoi les avances remboursables (abaissement de base) et les contributions à fonds perdu (abaisséments supplémentaires) permettent de ramener initialement les loyers des logements et les charges sous le niveau qui couvre les coûts.

Le cautionnement fédéral, l'abaissement de base et l'abaissement supplémentaire peuvent être versés séparément ou combinés, selon les besoins et le droit à les percevoir, pour les logements en propriété ainsi que pour la rénovation de logements locatifs. En outre, on peut à tout moment résilier les aides fédérales pour les logements en propriété. Si l'on constate après 5 ou 6 ans, par exemple, que l'on peut supporter les charges de la propriété sans l'abaissement de base, l'on peut encore soit demander le cautionnement seul, soit résilier intégralement la relation contractuelle instaurée avec la Confédération.

3. Au coeur de l'aide fédérale: le système d'abaissement des loyers et des charges

Un concept spécifique, visant à obtenir un étalement équitable à long terme des coûts de financement dans la construction de logements, forme la base du modèle de l'abaissement de base de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. C'est pourquoi suivent maintenant quelques réflexions fondamentales concernant l'influence exercée par la forme de financement sur l'évolution des frais du capital et du logement. Le modèle LCAP est présenté en détail en prolongement de ces réflexions.

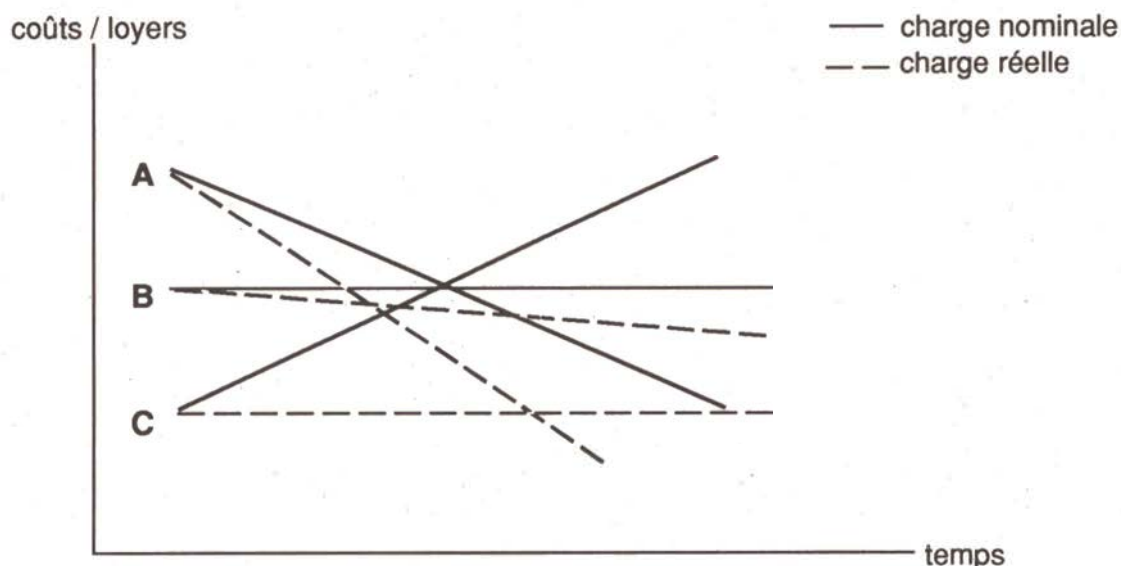
3.1 L'influence de la forme de financement sur l'évolution des coûts du capital

Ainsi qu'il ressort du graphique 1, l'évolution des charges résultant des paiements de l'intérêt et de l'amortissement peut revêtir des formes différentes.

- La variante A présente schématiquement le modèle couramment utilisé en Suisse du financement standard avec des taux d'intérêt nominaux et un amortissement fixe en admettant l'hypothèse d'un intérêt hypothécaire fixe. Les paiements initiaux sont élevés, mais la charge d'intérêts se réduit relativement vite avec l'amortissement progressif de la dette. En réalité, l'allègement est plus conséquent, parce que les taux nominaux d'amortissement convenus perdent en valeur en raison de l'inflation.

Les conséquences de cette sorte de financement sont multiples. En période d'inflation, les charges initiales des nouvelles constructions sont élevées. Ces charges pèsent fréquemment sur les jeunes ménages à un moment où le second revenu fait (provisoirement) défaut en raison de la naissance et de l'éducation des enfants. La charge linéaire intervient alors trop tard dans le cycle familial des ménages. Les logements familiaux ou les grands appartements sont nécessaires tant que les enfants vivent chez leurs parents, mais les charges initiales importantes du système de financement traditionnel constituent un obstacle pour les familles. En outre, au cours du temps, la baisse des coûts du capital entraîne des différences de loyer entre les nouveaux et les anciens logements. La plupart du temps, les loyers nominaux "couvrant les coûts" des nouveaux logements ne parviennent pas à s'imposer sur le marché, des problèmes de liquidités peuvent survenir selon la structure du financement. Des frais d'intérêt et d'amortissement se répercutent sur les loyers bruts bien qu'il ne s'agisse en partie que de dépenses réelles. Inversement, il est presque impossible de financer l'entretien nécessaire, car en période d'intérêts élevés, les fonds affectés à l'amortissement sont utilisés pour rembourser la dette réelle.

Graphique 1: Représentation schématique de l'évolution des charges de diverses formes de financement



L'étroite symbiose entre le financement standard et les systèmes de subventionnement traditionnels constitue un autre point. Aujourd'hui encore, on critique souvent dans les discussions portant sur la politique du logement le fait que les bailleurs de nouveaux logements doivent être subventionnés pour rentrer dans leurs frais et qu'il faut empêcher les bailleurs de logements anciens d'exiger des loyers supérieurs aux "coûts". L'abaissement artificiel de charges nominales surenchéries combiné avec une politique des loyers restrictives ne se contente pas d'être trop coûteux. Il engendre également des mauvaises occupations et des distorsions problématiques entre les loyers des nouveaux et des anciens logements. C'est pourquoi les loyers dans la construction de logements subventionnée par l'Etat devraient aussi s'orienter d'après les coûts réels et les améliorations futures du revenu des habitants.

Comme le montre l'évolution des coûts présentée dans la variante B, cette demande est déjà partiellement satisfaite avec le système des annuités dans lequel la somme constituée par les intérêts et les amortissements reste constante. Au départ, l'intérêt est élevé et la prestation d'amortissement modeste. A mesure que le temps passe, la part représentée par l'intérêt s'amoindrit au profit de celle de l'amortissement. Lorsque des variations d'intérêt interviennent, on peut soit adapter l'annuité soit modifier la durée.

L'avantage réside ici dans une certaine réduction des charges initiales. La dépense en capital se répartit uniformément sur toute la durée de l'amortissement. Le revers est d'accepter cependant une charge nominale qui demeure constante. Mais dans ce cas également, la dépréciation des annuités d'amortissement conditionnée par l'inflation mène à un allègement réel.

Bien que la variante B pare à certaines faiblesses du financement standard, le fait demeure que le calcul des coûts de capital constants en valeur nominale en tant que partie intégrante d'un loyer n'est pas conforme au marché lors de conditions inflationnistes. Les bailleurs exigent dans un premier temps des loyers généralement trop élevés qui deviennent trop bon marché dans une phase ultérieure.

- La variante C marque un pas supplémentaire. Elle cherche en effet à obtenir une réduction plus importante des charges initiales, en acceptant le fait que les prix des loyers nominaux augmentent au cours du temps. En réalité, les coûts du logement restent constants aussi longtemps que la hausse des loyers correspond au taux de renchérissement. Il est évident que pour proposer un logement bénéficiant d'un tel loyer évolutif dans des périodes d'intérêts élevés, l'offrant doit, soit disposer d'un capital propre suffisant lui permettant de surmonter les crises de liquidités, soit avoir un prêt hypothécaire avec un plan d'intérêts adapté. Cela étant, la variante C se fonde donc sur des prêts hypothécaires indexés ou d'autres formes de financement dynamiques. Cette méthode permettrait de réduire le poids des charges initiales, de rendre les coûts réels du logement plus réguliers sur le long terme et de résorber progressivement le fossé, né de l'inflation, entre les loyers des logements neufs et anciens. Dans le même temps, un allègement des dépenses publiques pour l'octroi de subventions devient possible. En outre, un système idéal de prêts hypothécaires indexés n'est vraiment mis en place que lorsque les fonds de refinancement - tels p.ex. des dépôts d'épargne, des obligations de caisse ou d'autres passifs - sont prévus à cet effet.

3.2 La LCAP comme exemple d'une forme de financement dynamique

Jusqu'à présent en Suisse, ni les hypothèques purement indexées ni les formes de financement qui coïncident ont évoqué un grand écho. En plus, les plus récentes expériences réalisées sur le marché immobilier ne contribuent actuellement à relancer les innovations. Depuis une vingtaine d'années, la LCAP offre cependant un système de financement qui combine l'idée de base de la variante C avec le financement hypothécaire traditionnel et qui a largement fait ses preuves au cours de diverses phases de récession.

Le fait qu'une large majorité des producteurs de logements financent leurs investissements par le biais des prêts hypothécaires habituels constitue le point de départ de la LCAP. Comme il a été dit, le mode de financement traditionnel engendre des charges initiales élevées. Dans le système d'abaissement de la Confédération, celles-ci sont ramenées sous le niveau qui permet de couvrir les coûts nominaux.

Toutefois, le fossé creusé entre les frais effectifs endossés par le bailleur et les recettes de loyers doit être comblé au plan des liquidités, ce que réalisent les avances de l'abaissement de base qui sont directement versées par la banque ayant accordé des hypothèques et qui sont garanties par la Confédération par le biais d'engagements.

a) Les critères de décision déterminants

Divers paramètres sont à déterminer pour garantir le fonctionnement d'un tel modèle.

- Il faut définir dans un premier temps le montant et l'évolution du loyer couvrant les coûts.
- Deuxièmement, on doit se prononcer sur le montant convenable de la charge initiale après évaluation de l'intérêt hypothécaire moyen que l'on peut attendre. Des postulats de politique sociale ou relevant de l'économie d'entreprise pourraient alors entrer en conflit. On trouve, d'une part l'effet d'abaissement poursuivi qui sert à assurer une charge supportable pour des ménages économiquement défavorisés. D'autre part, il faut du point de vue économique garantir tant un intérêt réel convenable qu'un amortissement de l'immeuble en termes réels.
- Troisièmement, on établit un cadre temporel pour échelonner l'amortissement des dettes cumulées.
- Quatrièmement, il faut décider si la répercussion des variations des taux nominaux de l'intérêt hypothécaire s'effectuera directement sur les loyers ou si ces variations influenceront uniquement l'endettement.
- Cinquièmement, on doit déterminer l'ampleur admissible de l'augmentation annuelle des loyers. A titre d'exemple, le taux de renchérissement, l'indice des salaires ou de l'AVS, l'évolution individuelle des revenus des habitants ou l'indice des loyers offrent des valeurs indicatives sur ce point. La recherche d'une évolution des loyers qui stabilise les coûts réels du logement et se situe de préférence en-dessous de l'augmentation générale des loyers, mérite d'être poursuivie.

En outre, tous ces paramètres sont étroitement liés entre eux. Plus les charges initiales sont basses et plus fortes seront, p. ex., les hausses de loyer lorsque, les coûts étant fixés, l'on ne doit pas dépasser un certain délai d'amortissement.

Les éléments déterminants dans le système LCAP ont été, en partie, déjà établis par le législateur. Cela est vrai p. ex. pour la définition du loyer couvrant les coûts et la durée de l'aide fédérale. D'autres éléments, tels l'abaissement initial ou l'évolution des loyers sont adaptés en permanence par l'OFL aux conditions générales de l'économie. Ainsi, dans l'intérêt d'une exécution efficace de la loi, l'on ne peut éviter les simplifications administratives et la globalisation de divers paramètres de calcul, bien que l'on souhaiterait naturellement la prise en considération la plus flexible possible des situations individuelles dans des modèles dynamiques. En outre, il est important que les hausses de loyer, en particulier, soient tenues à l'écart des discussions politiques et que l'office compétent puisse les déterminer au moyen de paramètres de calcul fixés à long terme.

Actuellement, tout ceci se reflète concrètement dans le résultat suivant:

- Le loyer couvrant les coûts (non abaissé) comprend le paiement de l'intérêt des fonds propres et du capital emprunté au taux hypothécaire du moment, une part servant à l'amortissement du capital emprunté à raison de 25 % du coût de revient et en 25 ans, ainsi qu'une part représentant initialement 0,7 % du coût de revient et qui est destinée à l'entretien et à l'administration.

Le tableau 1 montre que le loyer couvrant les coûts s'élève ainsi pour un logement de 4 pièces d'un coût de revient de fr. 350'000.-- à quelque fr. 25'000.-- par an, ce qui représente une charge mensuelle supérieure à fr. 2'000.--, charge qui est trop élevée pour de nombreux ménages.

Tableau 1: Calcul du loyer couvrant les coûts (sans frais accessoires)

Intérêt sur l'hypothèque de premier rang: 5,5 % de fr. 227'000.--	fr. 12'485.--
Intérêt sur l'hypothèque de second rang: 5,5 % de fr. 87'500.--	fr. 4'813.--
Intérêt sur les fonds propres: 5,5 % de fr. 35'500.-- =	fr. 1'953.--
Amortissement de la 2ème hypothèque en 25 ans: fr. 87'500.-- : 25	fr. 3'500.--
Charges d'entretien et d'exploitation: 0,7 % de fr. 350'000.--	<u>fr. 2'450.--</u>
Total du loyer couvrant les coûts dans la 1ère année	fr. 25'201.--
Charge mensuelle	<u>fr. 2'100.--</u>

- La charge initiale effective que l'habitant doit supporter correspond à 5,3 % du coût de revient.

Ce calcul se fonde sur un taux d'intérêt hypothécaire à long terme d'environ 5,5 % en moyenne. Cela signifie que lorsque les frais de capital à long terme subissent des modifications structurelles, il faut corriger les hausses de loyers ou la durée des affaires en cours et adapter en conséquence la charge initiale des nouvelles affaires. Début 1994, cette charge initiale s'élevait encore à 5,6 % du coût de revient, alors qu'un taux initial de 4,95 % s'est maintenu pendant des années après l'introduction de la LCAP.

D'une manière générale, le loyer initial ne devrait pas tomber au-dessous de la charge réelle. Si l'on calcule avec un intérêt réel moyen d'environ 2,5 %, par exemple, un amortissement de l'immeuble en termes réels de 2 autres pour cent et un taux initial de 0,7 % pour les frais d'entretien et d'administration, on se situe environ dans les limites du loyer initial pratiqué actuellement.

- La durée de l'aide fédérale - et du système d'abaissement dans son ensemble - est fixée entre 25 et 30 ans.
- Les variations à court terme de l'intérêt hypothécaire n'influencent pas directement l'évolution des loyers. Les hausses ou les baisses de l'intérêt hypothécaire amplifient ou réduisent à tour de rôle l'endettement global.

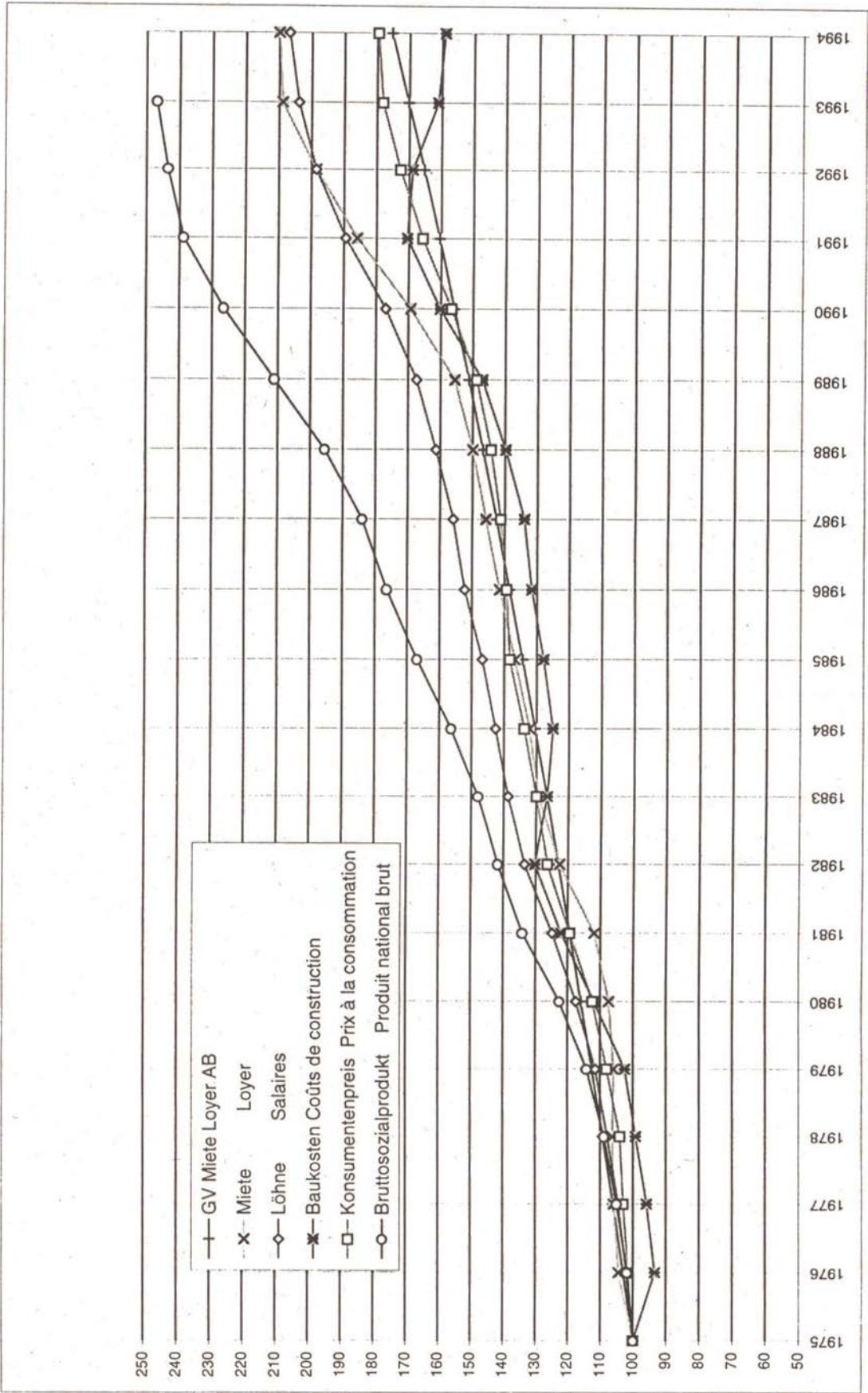
- L'augmentation bisannuelle des loyers initiaux abaissés à la base est fixée au préalable par période de 6 années; elle se situe actuellement à 6 % pour les nouvelles affaires et s'élève encore à 7 % pour les anciennes affaires. Tous les 6 ans, on contrôle l'augmentation proportionnelle sur la base de l'évolution effective et probable de l'intérêt hypothécaire afin de déterminer la nécessité de modifier cette augmentation.

Il est compréhensible que les défenseurs des systèmes de financement et de subventionnement traditionnels soient ulcérés par l'augmentation constante que suivent les loyers dans les modèles de financement dynamiques. Le graphique 2 démontre cependant que l'évolution des loyers des logements bénéficiant d'un abaissement de base a correspondu en moyenne, au cours des 20 dernières années, au renchérissement à long terme. Ces loyers se situaient en outre au-dessous de l'évolution des salaires et de l'augmentation générale des loyers. Cela signifie qu'au fil des années, les occupants de logements au bénéfice de la LCAP ont consacré une part décroissante de leurs revenus au logement malgré les augmentations de loyer conditionnées par le système et qu'ils ont profité de prix relativement avantageux par rapport aux loyers du "marché libre".

Cela étant, il convient de rappeler les tenants et les aboutissants aux locataires de logements LCAP qui, en période de récession, lorsque le renchérissement se ralentit et que les intérêts hypothécaires baissent, se plaignent de subir les augmentations de loyer liées au modèle LCAP; on doit leur remémorer en particulier le fait que ce système leur a évité de supporter les fortes augmentations de loyer qui ont marqué le début de la décennie nonante. Il existe naturellement des situations - et nous en vivons une de cette nature depuis plusieurs années - dans lesquelles un renchérissement modeste combiné avec des effondrements des prix sur les marchés régionaux et des taux de logements vacants en augmentation rendent également problématiques les hausses des loyers soumis à la LCAP. Cette raison a incité le législateur à prévoir, dans de tels cas, la possibilité de prolonger la durée du système d'abaissement, de suspendre les hausses de loyer et, le cas échéant, d'amortir partiellement les avances de l'abaissement de base. En outre, si la Suisse devait connaître pour règle un intérêt réel plus élevé, il faudrait également augmenter les loyers initiaux.

Depuis quelques temps, l'usage du recours à la suspension des hausses de loyer s'est effectué de manière sélective. En 1996 et 1997, les charges ou les hausses de loyer arrivées à échéance pour les affaires n'ayant pas encore bénéficié de cette suspension seront réduites à 3 %. En ce qui concerne l'amortissement individuel des avances de l'abaissement de base, celui-ci sera finalement bien meilleur marché que les avances intégrales accordées dans les systèmes de subventionnement traditionnels.

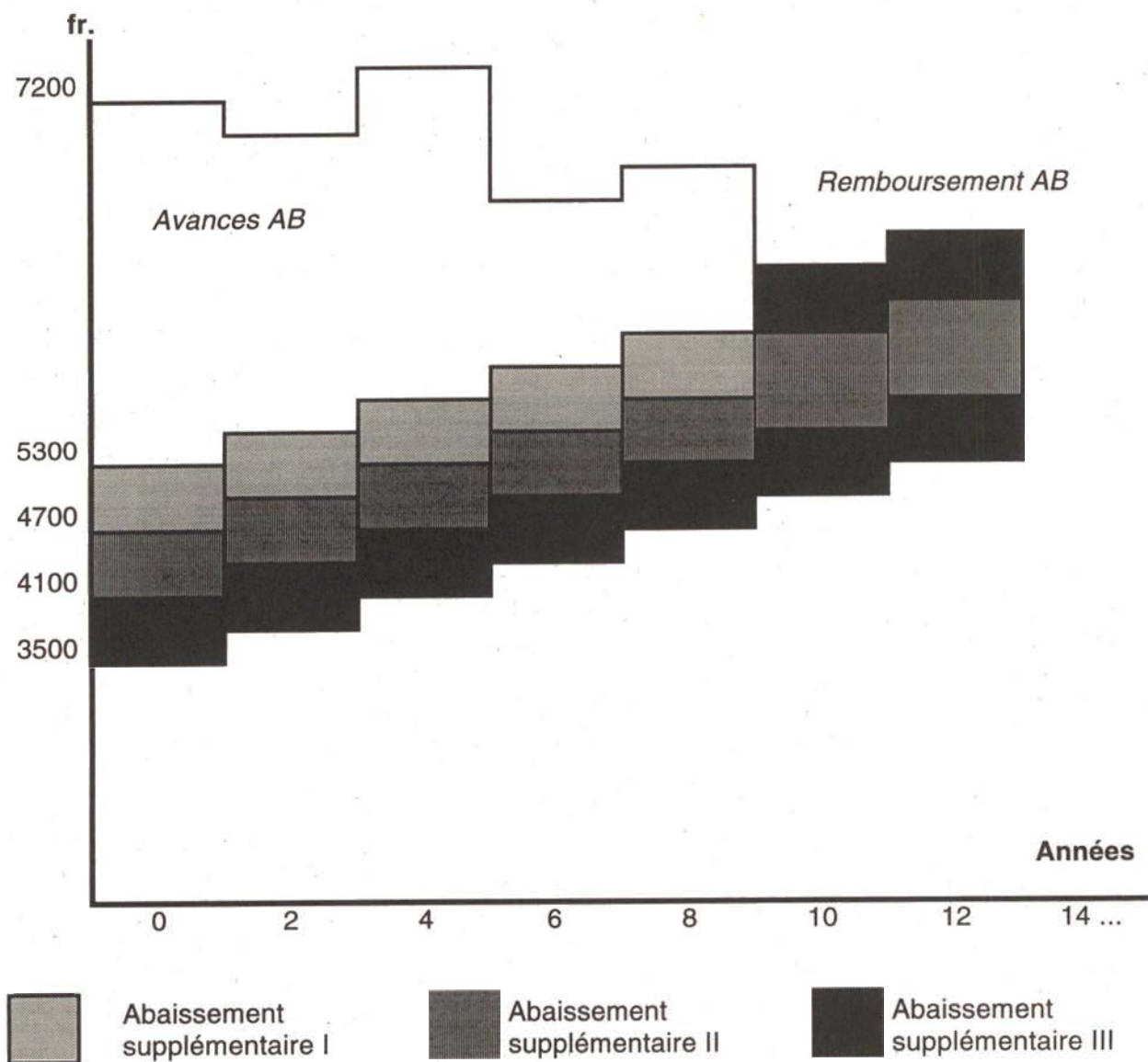
Graphique 2: Evolution de quelques paramètres importants du marché du logement



b) Les effets de l'abaissement en bref

Le graphique 3 présente en résumé l'image suivante:

Graphique 3: Schéma du système LCAP



Selon la méthode de calcul LCAP, pour chaque fr. 100'000.-- du coût de revient et avec un intérêt du capital de 5,5 %, le loyer initial couvrant les coûts s'élève à fr. 7'200.-- par an. Ces frais sont abaissés à 5,3 % du coût de revient, ce qui ne signifie plus que fr. 5'300.-- annuellement. Ce montant augmente ensuite tous les 2 ans de 6 %, la différence étant couverte par lesdites avances de l'abaissement de base. Dès que le niveau du loyer couvrant les coûts est atteint, le remboursement des avances de l'abaissement de base commence et doit s'effectuer dans les 25 à 30 ans qui suivent le début de l'aide fédérale.

Toutefois, pour les ménages économiquement défavorisés, les loyers initiaux même abaissés représentent une lourde charge financière. C'est pourquoi une contribution supplémentaire, l'abaissement supplémentaire I, est versée aux personnes dont les conditions économiques sont modestes. Les célibataires sans enfant ne peuvent certes en bénéficier que si leur logement ne compte pas plus de trois pièces. Le revenu imposable d'après l'impôt fédéral direct ne doit excéder fr. 50'000.-- et la fortune ne doit pas être supérieure à fr. 144'000.--. La limite de revenu est relevée de fr. 2'500.-- par enfant mineur et celle de la fortune, de fr. 16'900.--. L'abaissement supplémentaire I correspond annuellement à 0,6 % du coût de revient, ce qui réduit le loyer initial de 5,3 % à 4,7 % de ce coût. Ces contributions sont versées pendant 11 ans.

Une contribution majorée à fonds perdu, l'abaissement supplémentaire II, est versée à des personnes âgées occupant un logement de 3 pièces au plus ou à des handicapés. La limite de revenu à ne pas dépasser est identique à celle de l'abaissement supplémentaire I, mais celle de la fortune peut être plus élevée. Un vingtième de la fortune supérieure à la limite admise est ajouté au revenu imposable. S'il en résulte un dépassement de la limite de revenu permise, le versement de l'abaissement supplémentaire II cesse.

L'abaissement supplémentaire II correspond annuellement à 1,2 % du coût de revient, ce qui réduit le loyer initial de 5,3 % à 4,1 % de ce coût. Ces contributions sont versées pendant 25 ans.

Les abaissements supplémentaires I et II peuvent être augmentés annuellement de 0,6 % du coût de revient à condition que le canton ou la commune accorde également une contribution de 0,6 % ou un montant équivalent à l'abaissement supplémentaire.

Si l'on reprend l'exemple d'un logement de 4 pièces dont le coût de revient est de fr. 350'000.--, on remarque que le loyer couvrant les coûts de fr. 2'100.-- se réduit à fr. 1'546.-- avec l'abaissement de base et diminue encore à fr. 1'371.-- avec l'abaissement supplémentaire I. Enfin, le loyer est de nouveau abaissé avec la combinaison des abaissements supplémentaires majorés de la Confédération et du canton et se réduit finalement à fr. 1'021.--.

Comme il ressort de cet exposé sur le modèle de l'abaissement, l'introduction du système de l'abaissement de base a permis de pallier à de nombreux défauts que présentaient les subventionnements caractéristiques du précédent système d'encouragement:

- Malgré des abaissements initiaux plus importants, les prestations de subventions proprement dites sont moins élevées par objet encouragé. Cela restera vrai même si, à l'avenir et après une durée supérieure à 20 ans, certains règlements d'arriérés devaient être nécessaires. Actuellement, les pertes enregistrées sur moins de 100 objets semblent insignifiantes par rapport au volume global de plusieurs dizaines de milliers de logements.
- Comme l'abaissement de base ne constitue pas une subvention, les logements encouragés peuvent être loués à tous les ménages indépendamment des montants de leurs revenus et de leurs fortunes. Ainsi, il est superflu de soumettre ces logements à de coûteux contrôles pendant la durée de l'encouragement.

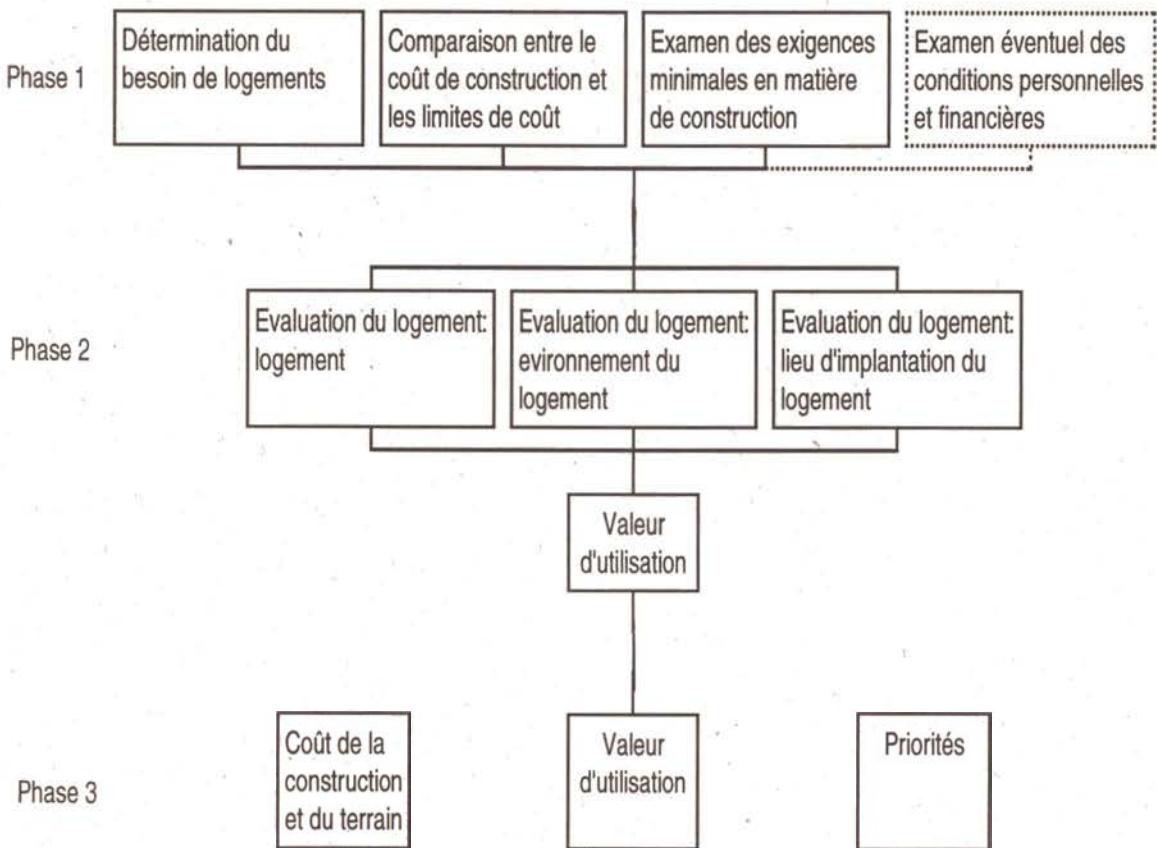
- Avec les abaissements supplémentaires, une forme d'aide à la personne, la sélection des bénéficiaires de l'encouragement est plus ciblée lors de l'octroi des subventions.
- La structure esquissée du système d'abaissement des loyers permet en outre de réduire la fausse occupation des logements encouragés. Certes, si les loyers et les revenus n'évoluent pas toujours parallèlement, leur progression s'effectue cependant de manière à ce que les coûts réels du logement demeurent stables ou même diminuent à long terme. De plus, l'importance de ce modèle, du point de vue de la politique du logement, est de réduire les différences de loyers séparant les logements neufs et anciens.
- On remarquera enfin que, contrairement aux précédents systèmes d'encouragement, la LCAP ne présuppose aucune participation financière des cantons qui, auparavant, excluait automatiquement la population des cantons ne s'engageant pas dans l'encouragement de la construction de logements. Toutefois, la moitié des cantons environ disposent de législations complémentaires. Sous l'angle de la politique des subventions, il faut se réjouir que des modèles cantonaux et communaux renforcent l'élément d'aide à la personne contenu dans l'abaissement supplémentaire. D'une part, ce postulat s'oriente sur les conceptions traditionnelles de subsidiarité selon lesquelles les mesures de politique sociale relèvent du domaine de compétence des cantons et des communes. D'autre part, il s'aligne sur l'avis que la Confédération ne peut procéder que de manière limitée à l'orientation précise des aides individuelles selon les conditions régionales et locales. Dans le modèle LCAP, les groupes, dont le revenu augmente insuffisamment au fil des années, sont notamment tributaires d'aides supplémentaires.

L'aide fédérale n'est versée que pour des objets remplissant des exigences minimales relatives au nombre et à la dimension des pièces, à certaines autres exigences et dont la construction est adaptée aux handicapés. De plus, il doivent répondre à des conditions concernant l'isolation phonique, thermique et se maintenir dans les limites de coût admises. Les annexes techniques pour les logements locatifs et en propriété, disponibles auprès de l'Office central fédéral des imprimés et du matériel (OCFIM), 3003 Berne, dispensent des informations plus détaillées.

4. La procédure d'examen

Un processus de sélection en trois étapes précède la décision d'octroi de cautionnements fédéraux et d'aides d'abaissement. Le graphique suivant les explique plus clairement.

Graphique 4: Déroulement de l'examen des demandes



Après réception du dossier de demande (données concernant le projet, plans de situation, devis, attestation de financement, plans, etc.) qui est transmis par l'office cantonal à l'Office fédéral du logement, on examine dans une première phase si le projet de construction répond à un besoin sur la base d'objectifs d'aménagement du territoire et au vu de la situation régionale du marché du logement. Les critères de décision sont constitués, d'une part par des données démographiques et économiques au niveau de la commune; d'autre part, par des données internes à l'office concernant le marché des terrains et du logement qui fournissent des informations fiables, en particulier sur la relation entre le coût de construction et celui du terrain.

Lorsque le besoin est prouvé, on détermine si le coût de construction se situe à l'intérieur des limites précédemment mentionnées, si les exigences minimales en matière de construction sont remplies et si la situation personnelle et financière des requérants répond aux prescriptions légales.

L'évaluation de la qualité du logement intervient dans la seconde phase. Elle est déterminée à l'aide du système d'évaluation du logement précité, bien que seuls soient acceptés des projets dont les exigences ont été acceptées dans la première phase. Le système d'évaluation du logement se compose de nombreux critères d'évaluation permettant de définir les particularités du logement, sa situation et son lieu d'implantation. Chaque critère reçoit un certain nombre de points qui sont pondérés en corrélation avec l'importance des divers critères. Cette évaluation détermine la valeur d'utilité et d'habitation.

Lorsque les coûts et la qualité du logement sont fixés, les deux valeurs sont comparées dans la phase 3. La décision d'octroyer un encouragement découle de cette comparaison entre l'acceptabilité du prix du terrain et la prise en considération des priorités en cours ainsi que des contingents d'encouragement cantonaux. Lorsque les moyens financiers sont limités, la priorité doit être accordée, selon la loi, aux maîtres d'ouvrage et aux organisations de la construction de logements d'utilité publique, ainsi qu'à l'acquisition de logements ou de maisons en propriété et à la construction de logements pour personnes âgées et pour handicapés.

Avec la promesse d'aide fédérale naît une relation contractuelle par laquelle le maître d'ouvrage accepte les conditions liées au soutien qui lui est accordé. Lorsque le projet de construction est achevé, le décompte de construction est examiné en coopération avec l'office cantonal. La phase d'occupation débute ensuite, durant laquelle les affaires LCAP nécessitent des contrôles permanents et un suivi en relation avec les paiements, les modifications de l'intérêt hypothécaire, les changements de locataires, les modifications de revenu ou les changements de propriétaire.

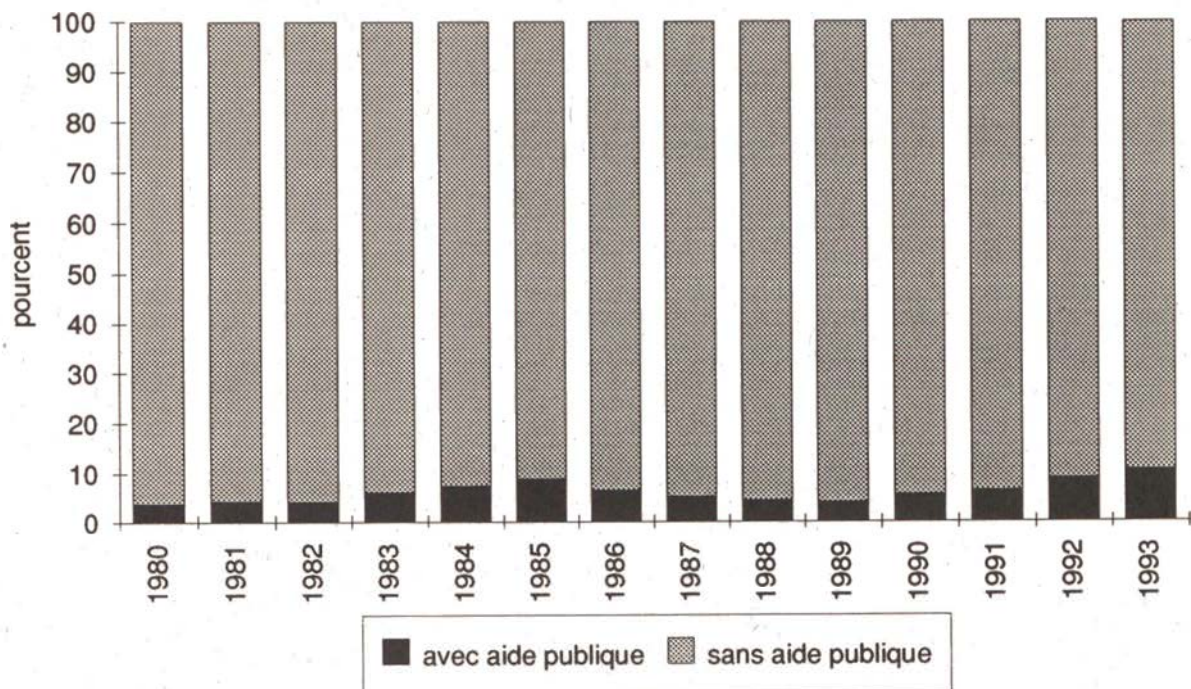
Différentes notices explicatives, disponibles auprès de l'OCFIM, renseignent sur le processus relatif à la demande d'aide et donnent de plus amples détails sur les diverses aides fédérales. En outre, l'Office fédéral du logement publie des feuilles d'information destinées à des groupes spécifiques, tels que, p. ex., des organismes prêteurs, des gérances immobilières, des locataires d'objets LCAP ou des particuliers acquérant une propriété.

5. Volume de l'aide fédérale pour les cautionnements, les abaissements des loyers et des charges

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

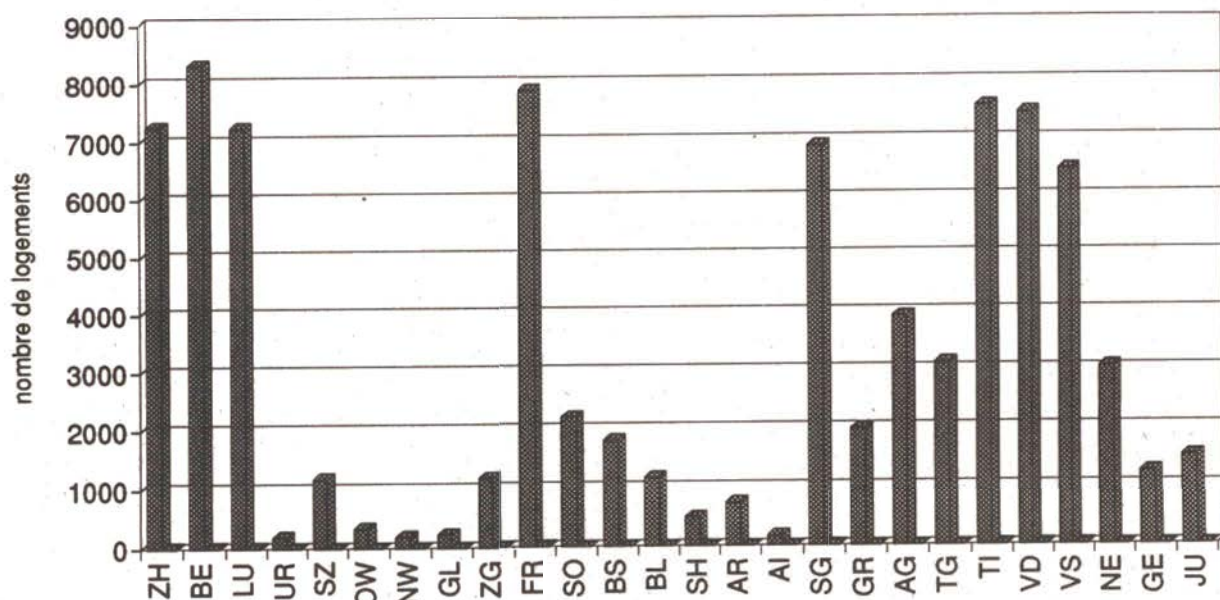
Comme il ressort du graphique 5, durant de nombreuses années le pourcentage de logements encouragés par la Confédération s'est maintenu, par rapport à la production totale de logements, sous la barre des 10 %, considérée comme la limite normale.

Graphique 5: Part des logements recevant une aide publique par rapport à la production globale



Toutefois, au début de la décennie nonante, l'importance de l'aide fédérale s'est considérablement renforcée en raison des hausses de l'intérêt du capital qui sont intervenues à ce moment. Alors qu'en 1990 le nombre des demandes déposées était de 4'710, dont 3'851 pouvaient être acceptées, les chiffres relatifs aux quatre dernières années ont toujours excédé la barre des 10'000 unités. Le graphique 6 informe sur la répartition par canton des logements encouragés entre 1975 et 1994. Un vent nouveau souffle depuis le début de l'année 1995. Le volume des encouragements pour les nouveaux logements s'est pratiquement réduit de moitié en raison de la saturation grandissante du marché ainsi que de la révision des plans de financement. Ceci a mené à une réduction sensible des contingents d'encouragement cantonaux.

Graphique 6: Répartition de l'aide fédérale par cantons 1974 - 1994



Le total des promesses de cautionnements s'élevait à 4,7 milliards de francs fin 1994. A la même époque, les engagements de la Confédération pour les avances de l'abaissement de base accordées par les banques étaient inscrits dans les comptes pour la somme globale de 2,5 milliards de francs. Les engagements totaux pour les abaissements supplémentaires se situaient à près de 1,3 milliard de francs, bien que les paiements annuels effectifs aient été de 70 millions de francs en 1994. Fin 1994, les prêts et les participations atteignaient un montant d'environ 270 millions de francs. Sont notamment comptés au nombre les prêts à intérêts réduits accordés aux organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique pour alimenter leur fonds de roulement ainsi que les participations de la Confédération au capital de maîtres d'ouvrage de la construction de logements d'utilité publique avec des activités d'importance suprarégionale.

Le crédit-cadre en cours pour les nouveaux financements LCAP s'achèvera fin 1996. Les préparatifs ont été entamés afin de présenter à temps un nouveau projet au Parlement.

Exemples tirés de l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements

Remarques

Procéder à une sélection de 45 exemples à partir du grand nombre d'objets encouragés n'a pas été une chose aisée. Par ce choix, l'intention était de couvrir la période intégrale d'encouragement, les diverses régions du pays, les domaines d'encouragement et les groupes d'investisseurs ainsi que les différents types de construction et d'habitation, les formes d'habitation et d'organisation. Parmi ces critères, la sélection a finalement eu lieu au hasard. Elle a été en outre déterminée également par les documents existants, le degré de connaissance de projets particuliers et par d'autres facteurs subjectifs.

La série d'exemples sélectionnés sont également le souci de représenter les multiples domaines d'application de la LCAP. Quatre principaux points thématiques ont été sélectionnés. Les deux premiers chapitres donnent des renseignements sur les genres d'investissements ou les types d'immeubles pouvant faire l'objet d'un encouragement par l'intermédiaire de la LCAP. La troisième partie comprend une vue d'ensemble des maîtres d'ouvrage subventionnés et le chapitre final est consacré au vaste spectre des groupes d'utilisateurs. Des interférences n'ont pu être évitées lors du classement des exemples d'après ces points principaux. Divers lotissements auraient pu tout aussi bien être placés dans d'autres rubriques.

La prise en considération d'un projet n'est pas liée à une notation. De nombreux cas présentent des aspects exemplaires dignes d'être imités. Pour d'autres, le caractère exemplaire a joué un moindre rôle. Les lecteurs voudront bien se faire leur propre opinion à ce sujet. Les commentaires abrégés sont également subjectifs respectifs, pour lesquels les descriptifs de projet, des articles de presse, des connaissances personnelles et d'autres sources ont été utilisés. C'est la raison pour laquelle, ils ne peuvent et ne doivent pas toujours coïncider avec les expériences des maîtres d'ouvrage et des responsables de la planification ainsi qu'avec celles des habitantes et habitants.

Les illustrations utilisées dans la documentation ainsi que les plans de lotissement et les ébauches, ont été mis à disposition par les maîtres d'ouvrage ou les bureaux d'architectes mandatés. Nous les remercions cordialement de cette collaboration. A part quelques petites retouches, ces documents ont été acceptés tels qu'ils étaient à leur réception. De ce point de vue également, la diversité a été préférée à l'uniformité.

Construction nouvelle, rénovation et changement d'affectation - les domaines d'encouragement de la LCAP

Le but principal de l'encouragement à la construction de logements est d'augmenter la part des objets à prix avantageux dans la construction de nouveaux logements. Pour ce qui est des objets en propriété bénéficiant jusqu'à présent d'une aide, il s'agit presque exclusivement de maisons individuelles nouvellement construites ou de logements en propriété. Dans le secteur locatif, les nouveaux logements représentent environ les trois quarts des unités encouragées.

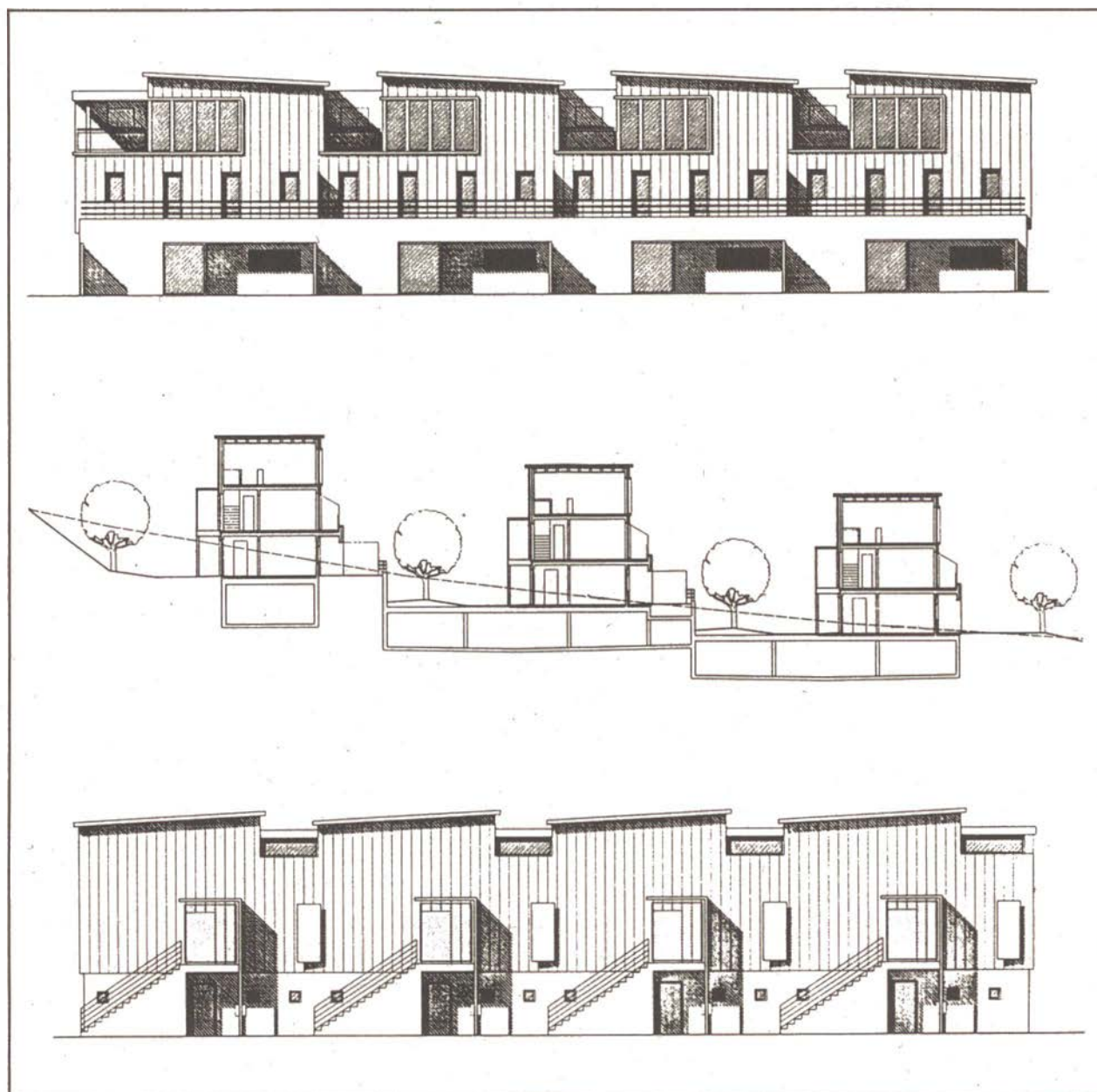
Au cours des deux dernières décennies, le but quantitatif a été davantage complété par des aspects qualitatifs. Ce sont surtout les tendances de dégradation des quartiers et les signes de saturation du marché, ainsi que le souci de conserver les bases vitales naturelles, qui ont représenté de nouveaux défis pour la construction de logements et son encouragement. Certaines voies vers des solutions ont certes fait l'objet de violentes discussions au sein du public intéressé, sous les mots-vedettes "densification", "changement d'affectation", "transformation" et "rénovation douce", mais une large mise en application n'a, jusqu'à ce jour, que partiellement eu lieu. Grâce à une législation interprétée au sens large et à un instrument d'encouragement flexible, la Confédération a pu réagir face aux nouveaux concepts de valeur et aux modifications de la situation du marché, et a même été en mesure de jouer un rôle de pionnier dans certains domaines.

Au cours des 20 années passées, des investissements destinés à la rénovation ont fait l'objet d'une aide, ce qui est le cas d'un logement locatif subventionné sur dix. A l'avenir, on devra toutefois accorder une attention toute particulière à ce domaine. Une modification de l'ordonnance, effectuée il y a quelque temps, permet d'appliquer plus souplesment les mesures concernant la rénovation. Comme pour la propriété, le cautionnement, l'abaissement de base et l'abaissement supplémentaire peuvent être demandés séparément ou combinés entre eux.

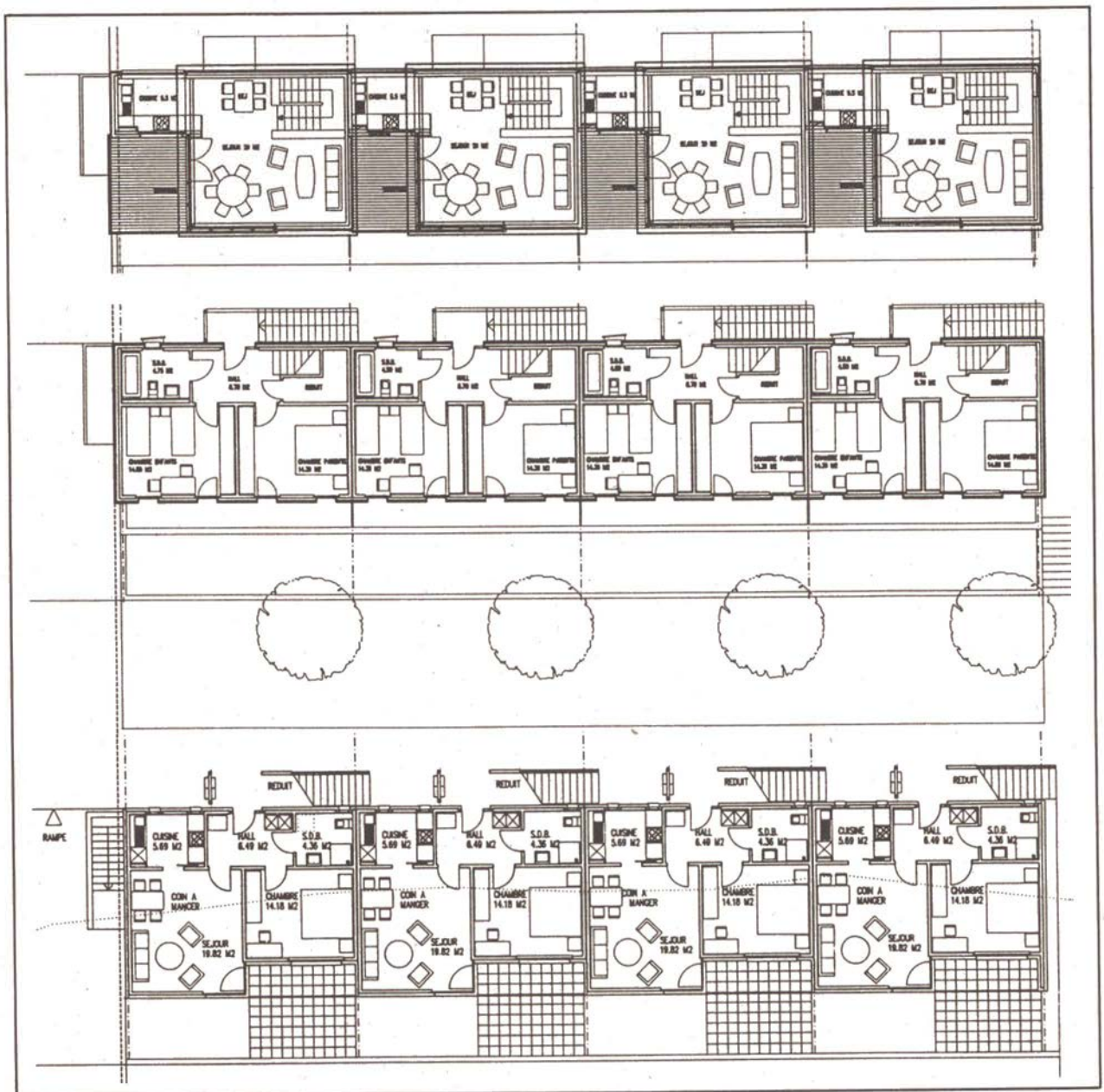
Le changement d'affectation, de fabriques désaffectées en logements, peut être aussi encouragé par l'intermédiaire de la LCAP. Dans ce contexte, la recherche en particulier, a collecté des expériences, rendu attentif à des problèmes et a proposé des solutions. Du point de vue quantitatif, le changement d'affectation occupe certes une modeste place. De nombreux projets de changement d'affectation ont toutefois été réalisés avec l'aide fédérale. Il semble vraisemblable que la sollicitation de la LCAP à cet égard continuera d'augmenter, si l'on considère le changement de la structure économique et la multitude d'immeubles industriels, artisanaux laissés à l'abandon. Cette aide est opportune à plusieurs égards. Les changements d'affectation attribuent aux terrains déjà construits une nouvelle affectation et ralentissent ainsi l'urbanisation du paysage. Ils permettent d'utiliser ultérieurement des substances de construction compatibles avec les ressources et offrent un espace pour de nouvelles formes d'habitation expérimentielle. Il est démontré, sur la base de différents exemples que tout cela est possible à un prix avantageux.

CITÉ "LES JONCHÈRES", BEVAIX

Lieu:	Les Jonchères, Bevaix
Maître de l'ouvrage:	Logis Suisse S.A., Lausanne
Projet:	Robert Monnier et Laurent Geninasca Architectes, Neuchâtel
Année de construction:	1993 - 1994
Programme:	4 immeubles locatifs comprenant 30 logements, un jardin d'enfants et un local communautaire
Forme juridique:	Location

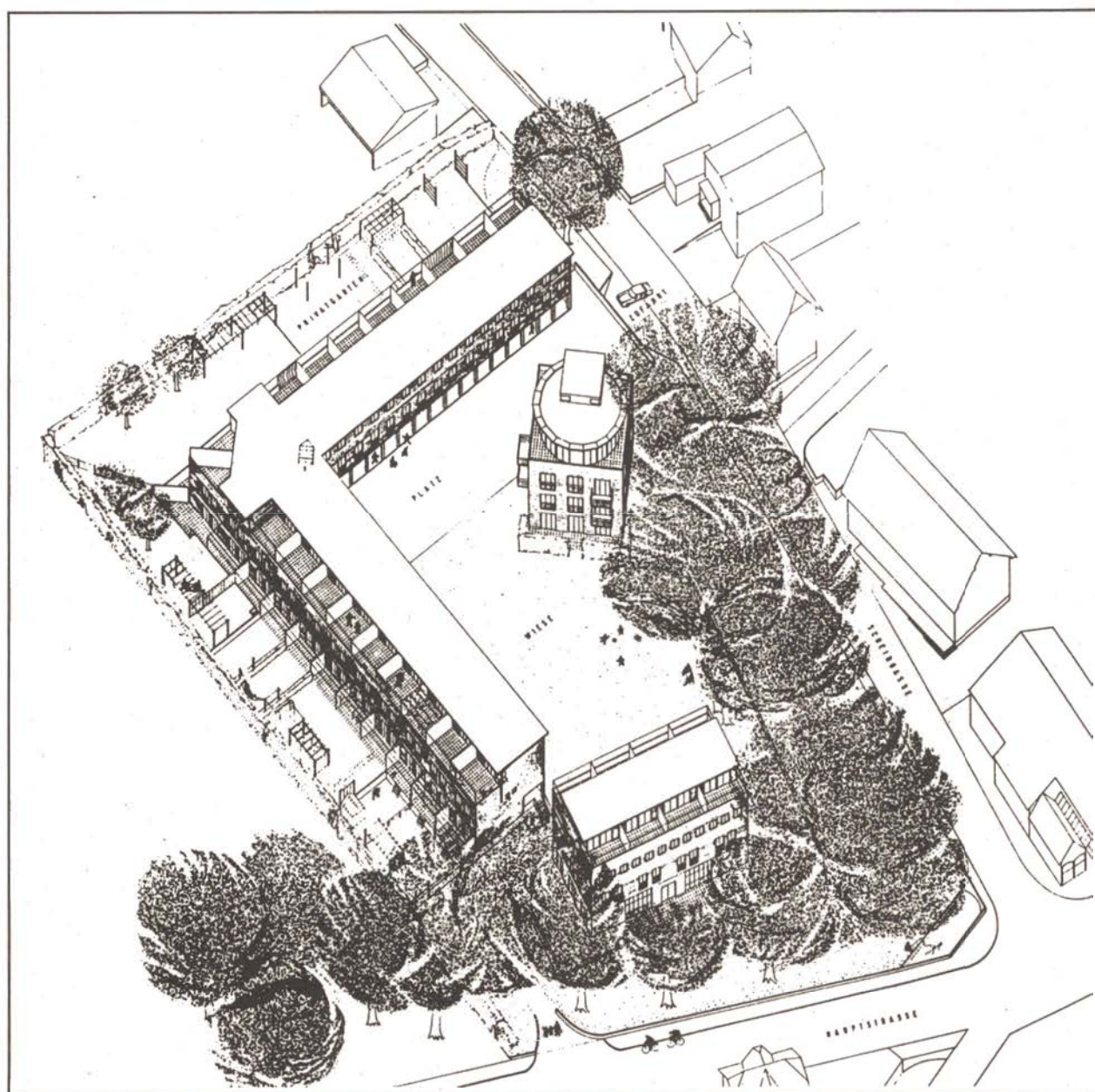


La cité est conçue comme liaison entre deux quartiers existants. Elle comprend quatre bâtiments de trois étages qui renferment, d'une part des appartements de plain-pied, et d'autre part des duplex en attique. Les logements de plain-pied au rez-de-chaussée sont prévus pour des ménages de deux personnes et les duplex des étages supérieurs pour des ménages de quatre personnes. Les jardins sont remplacés par des loggias. Les voitures ne circulent pas dans la cité et les espaces extérieurs présentent un caractère de parc, c'est-à-dire qu'il y a peu de surfaces goudronnées; on trouve à leur place de la terre battue et des couches d'herbe.



SIEDLUNG "LINDENBÜHL", KÖLLIKEN

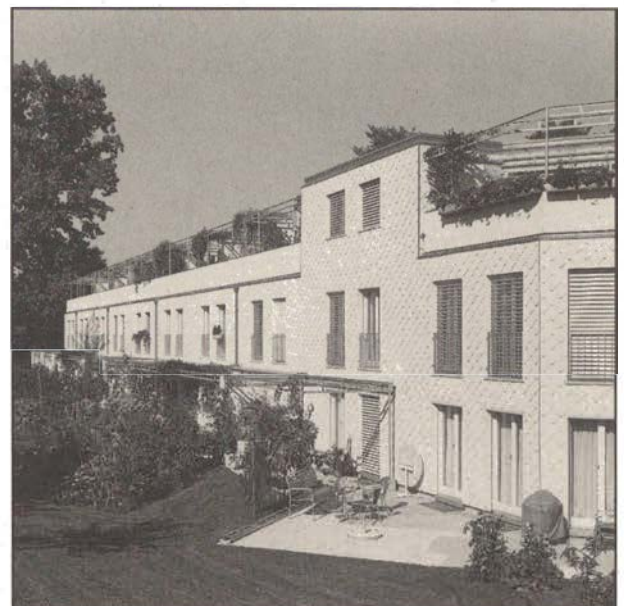
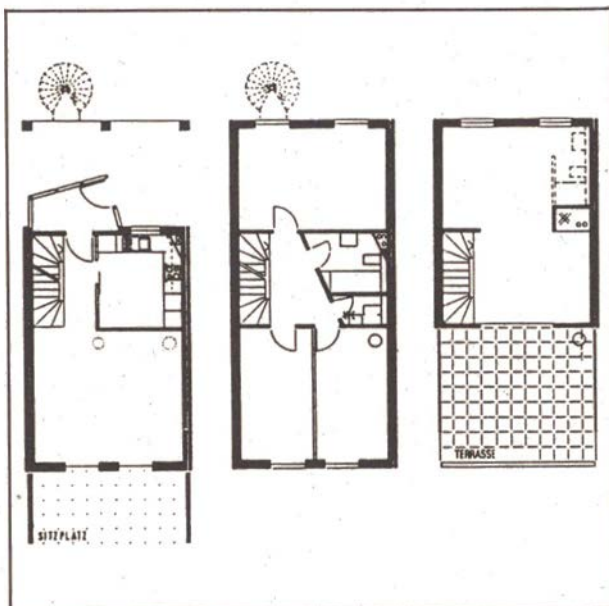
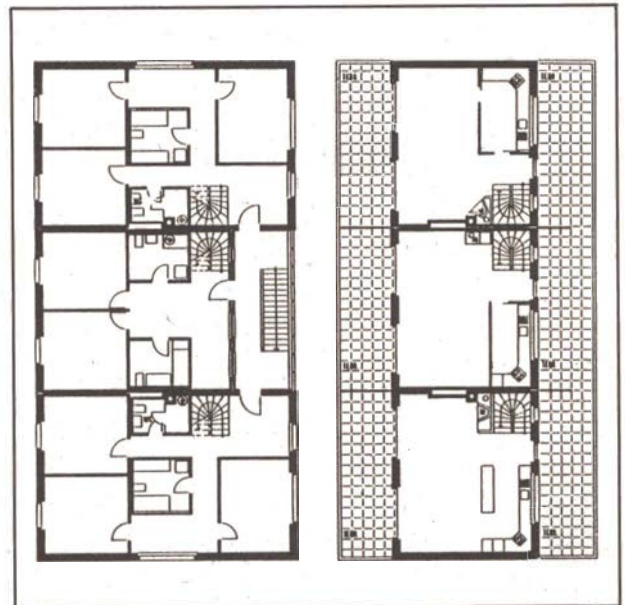
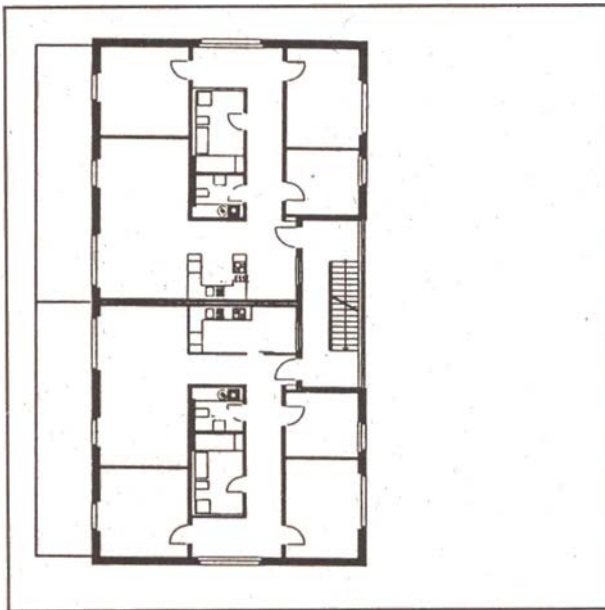
Lieu:	Hauptstrasse / Scheidgasse, Kölliken
Maître de l'ouvrage:	EIWOG Genossenschaft für Wohneigentum, Gossau
Projet:	Bureau d'architecture Metron SA, Brugg
Année de construction:	2 étapes entre 1986 et 1989
Programme:	19 maisons en rangée, 10 appartements, 1 local commun, 2 locaux artisanaux
Forme juridique:	Propriété et quelques locations



Le bel espace vert a été inclus dans la planification de la cité. Une composition de trois corps de bâtiments principaux a été créée, laquelle entoure l'espace communautaire.

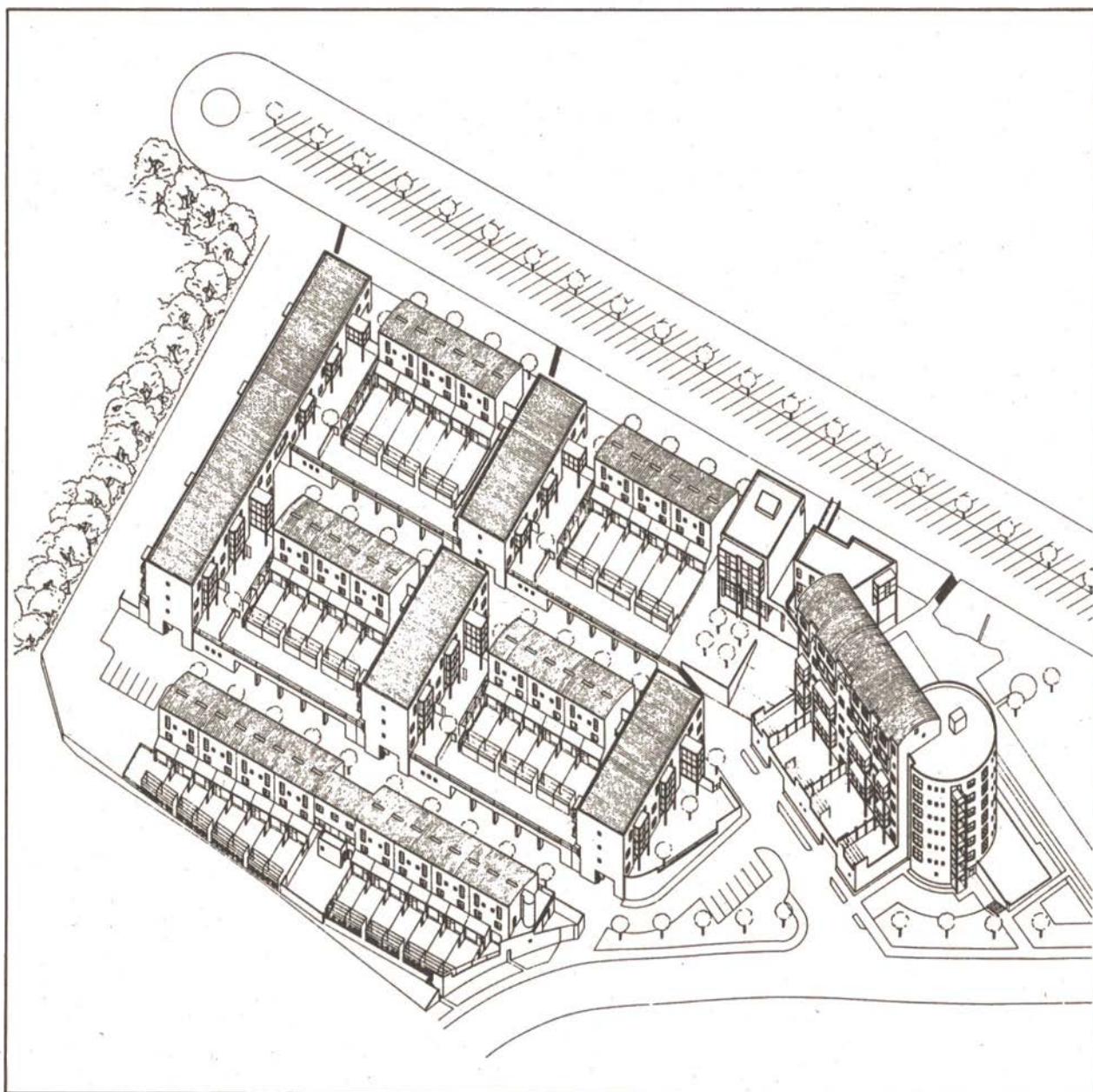
Les tambours d'entrée adjoignent à chaque maison en rangée sa propre niche dans l'allée couverte et marquent les sphères privées des logements.

Les ménages propriétaires ont pu définir eux-mêmes la majeure partie de l'agencement intérieur; ils sont également co-propriétaires des installations communautaires. Le prix global par unité comprend un forfait (quote-part de terrain, part aux coûts de construction du gros-oeuvre et des installations communautaires), ainsi que les frais concernant l'aménagement intérieur individuel.



CITÉ "BOISSONNET", LAUSANNE

Lieu:	Chemin de Boissonnet, Lausanne
Maître de l'ouvrage:	Société Coopérative Colosa, Lausanne
Projet:	Atelier Cube, Lausanne
Année de construction:	2 étapes entre 1985 et 1991
Programme:	1ère étape: immeubles locatifs de 7 étages comprenant 34 logements à un étage et des duplex en attique. 2ème étape: 43 maisons en rangée et 36 logements à un étage dans des rangées de maisons de 2 à 3 étages, divers locaux
Forme juridique:	Location

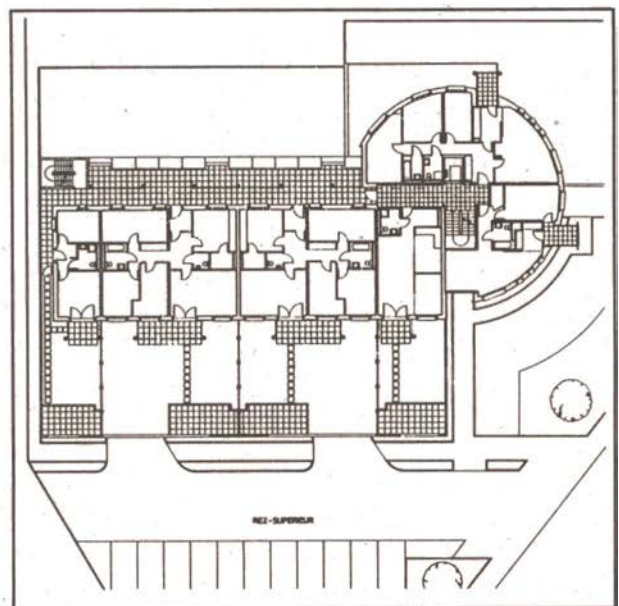
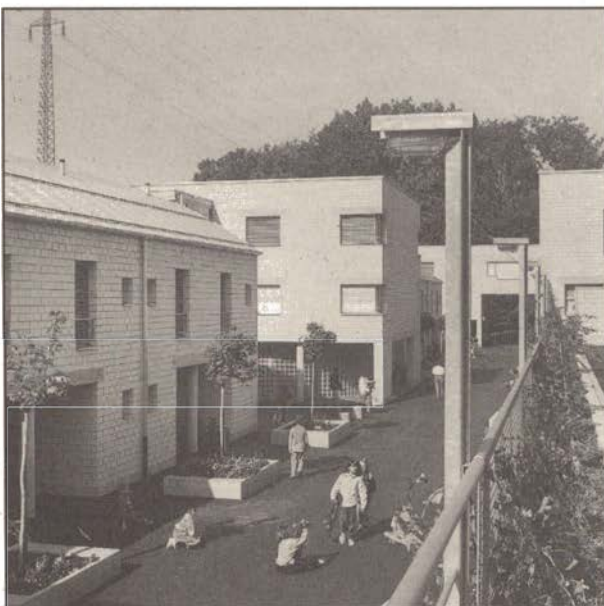


113 logements au total ont été construits sur la grande parcelle en pente qui s'étend sur environ 1,7 ha. La densité d'habitation de la cité, qui comprend quelque 200 personnes par hectare, représente une valeur exemplaire de la construction économisant le terrain et à prix avantageux compte tenu de la précarité générale de terrains à bâtir.

L'équipement subtil qui a été prévu et, dans son sillage, la différenciation de l'espace constituent une caractéristique intéressante de ce quartier au niveau de la construction urbaine et au plan sociologique:

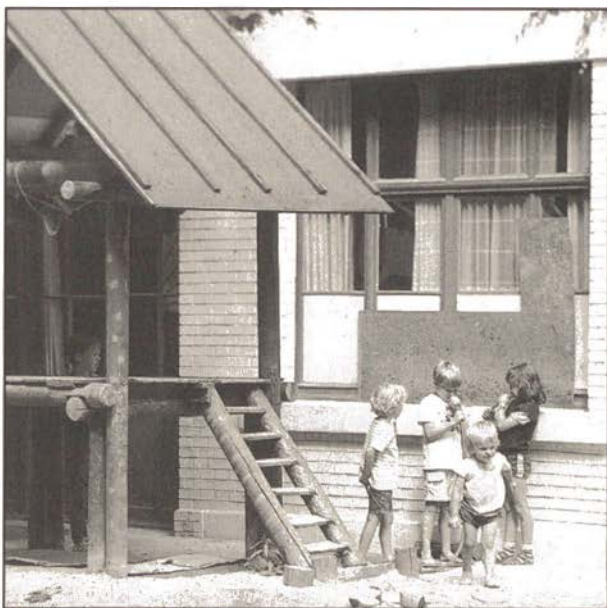
voies de circulation, chemins piétonniers, places et cours forment un réseau d'ensemble étroitement lié d'espaces publics, semi-publics et privés qui permet la communication et des contacts sociaux variés.

Des parts de surfaces extérieures communes ont été ajoutées aux logements au rez-de-chaussée comme des jardins privés ou d'hiver; ils constituent une surface supplémentaire dont l'entretien et l'aménagement incombent aux occupants. Les balcons des logements sis aux étages et sans accès direct au sol ont été conçus, dans leurs dimensions et leur formes, de sorte à pouvoir les utiliser également comme "pièce supplémentaire" ou comme jardin d'hiver.



WOHNHAUS "MÖRSBERGERSTRASSE", BASEL

Lieu:	Mörsbergerstrasse, Basel
Maître de l'ouvrage:	WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel
Projet:	Zwimpfer / Meyer Architekten, Basel
Rénovation:	Bâtiment de devant: 1977 - 1978, Bâtiment sur l'arrière: 1986
Programme:	2 immeubles locatifs avec 5 ateliers, jardin d'enfants
Forme juridique:	Location



Les immeubles ont fait l'objet d'une "rénovation douce" (on a tout d'abord procédé à des améliorations dans le domaine des installations du bâtiment: sanitaires, chauffage, préparation de l'eau chaude), quoique la réfection du bâtiment située à l'arrière ait d'abord été repoussée de quelque années afin de maintenir les loyers des petites industries à un bas niveau.

L'achat des immeubles a été co-financé par des prêts aux locataires représentant un volume de 5 % du coût de revient. Le paiement de l'intérêt du prêt d'après le taux hypothécaire est crédité sur le loyer. Ce modèle présente l'avantage pour le locataire d'occuper un logement à l'abri des congés et offre une plus grande garantie au bailleur que l'occupante ou l'occupant prend soin de l'immeuble.

Le propriétaire a fait participer les locataires, par le biais de leur association, aux décisions concernant l'aménagement. L'association des locataires s'est également chargée de l'arrangement de la cour intérieure. L'association gère elle-même l'immeuble ce qui entraîne une réduction des loyers.



WOHNHAUS "FROHHEIM", GRENCHE

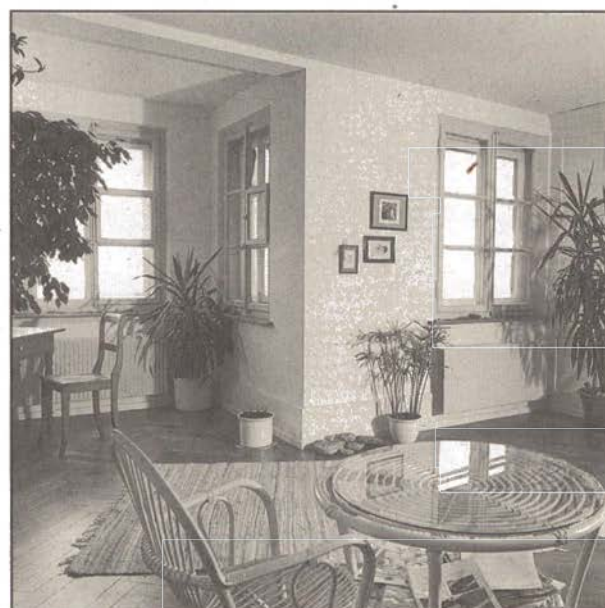
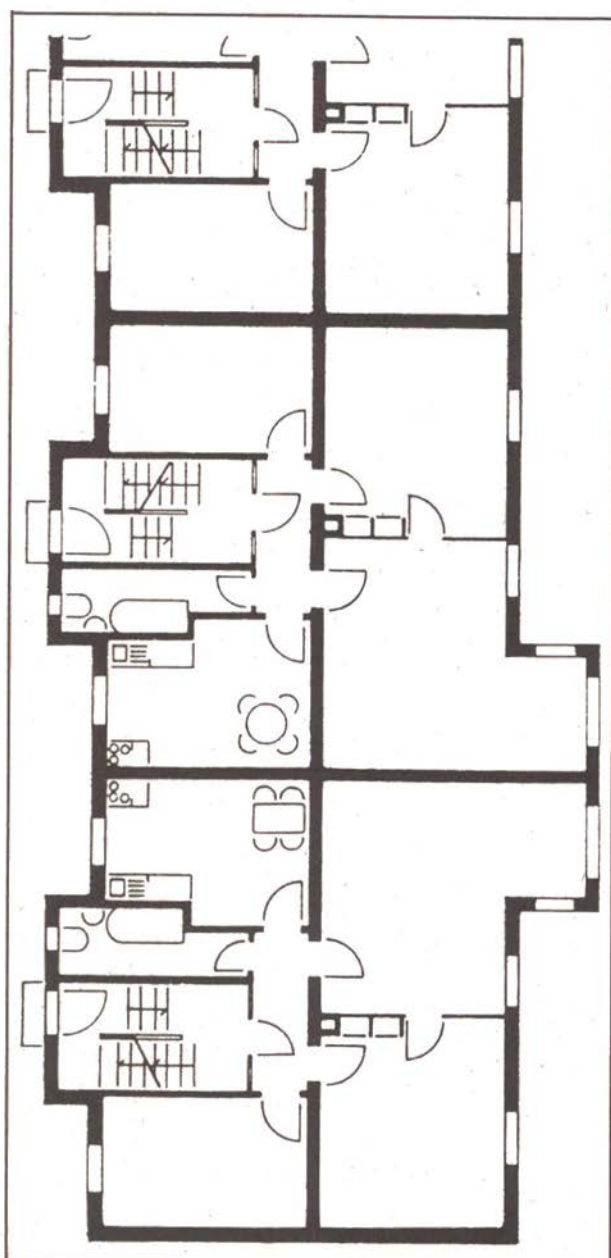
Lieu:	Promenadenweg, Grenchen
Maître de l'ouvrage:	WOGENO Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften, Solothurn
Projet:	K. Stalder, Solothurn
Rénovation:	1989 - 1990
Programme:	Immeuble locatif de 16 logements familiaux
Forme juridique:	Location



L'immeuble a été construit en 1924 pour des familles de travailleurs.

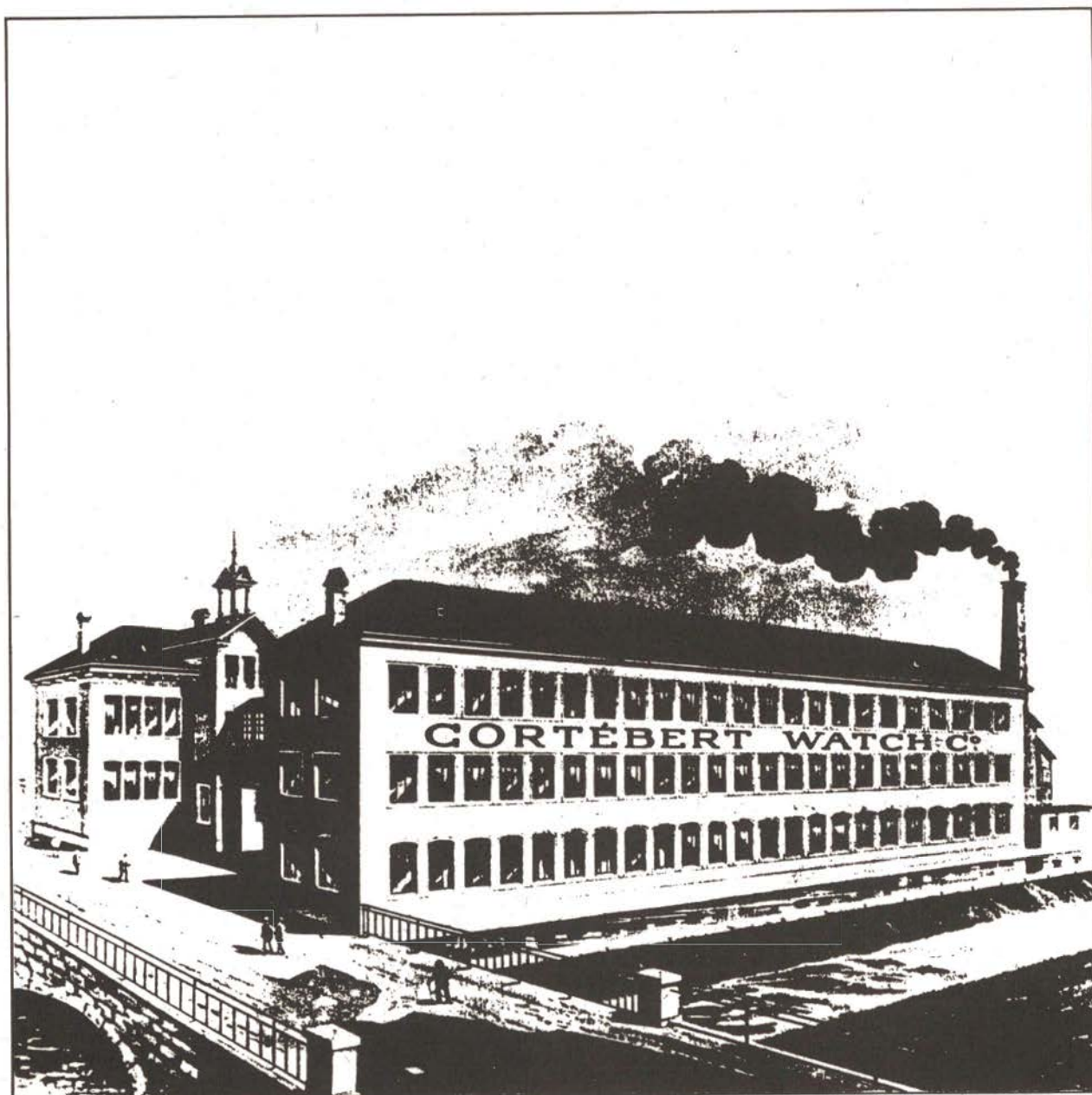
La WOGENO a sauvé le bâtiment de la démolition en le rachetant en 1988. Les locataires ultérieurs ont prêté leur concours à une rénovation douce et adaptée aux habitants. Sur la demande du service des monuments historiques, les plans de surface des logements n'ont pas été modifiés. Le seul élément nouveau a été l'adjonction de auvents aux entrées. Le jardin naturel au-dessous de la maison est conservé comme espace extérieur.

En 1993, le projet a reçu le prix de la Ligue suisse du patrimoine national.



ANCIENNE USINE, CORTÉBERT

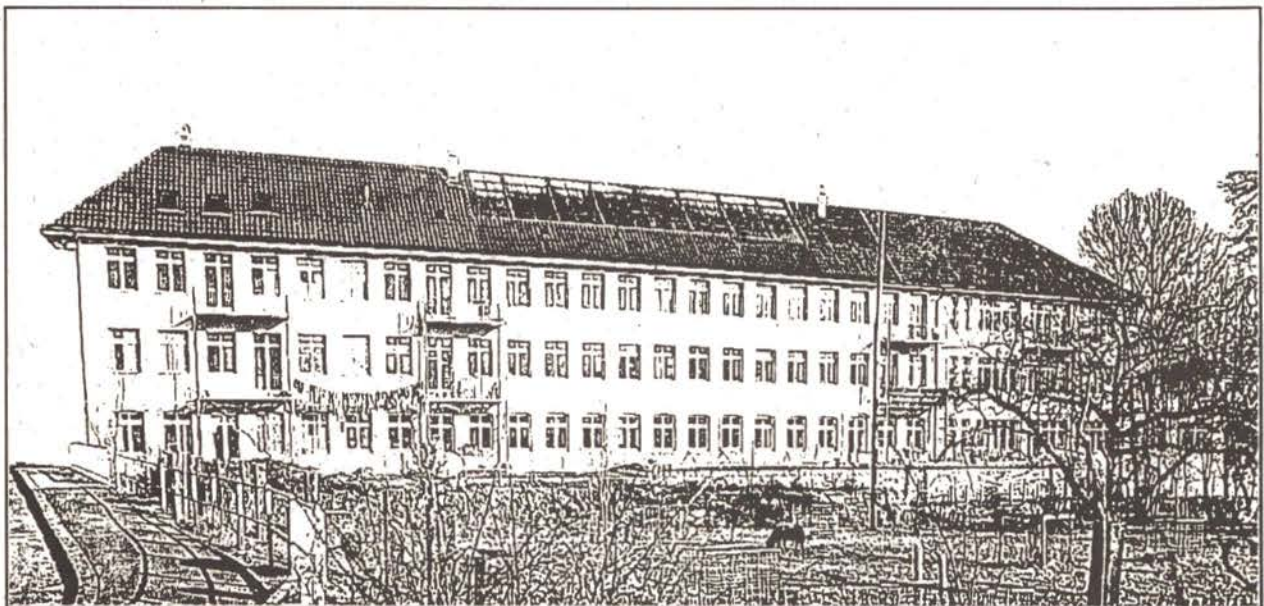
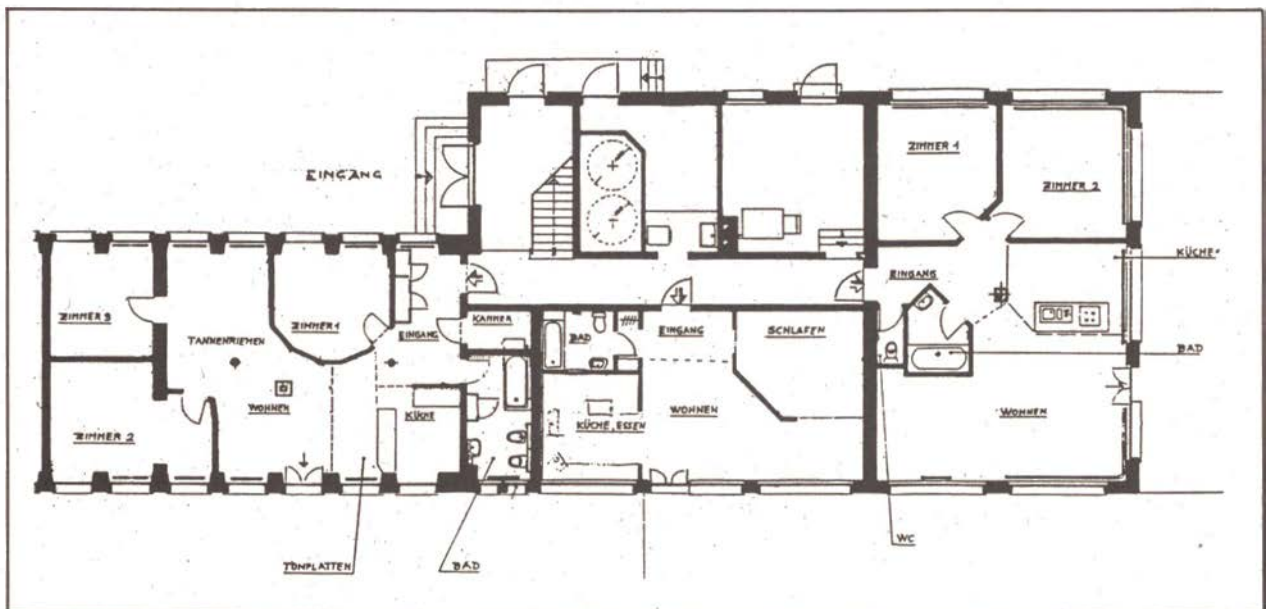
Lieu:	Clos du Moulin, Cortébert
Maître de l'ouvrage:	Wohnbaugenossenschaft Oeko-Bau, Cortébert
Projet:	Reto Grolimund, Christian Burri, Bern
Changement d'affectation:	1990 - 1992
Programme:	Ancienne fabrique comprenant 13 logements, local communautaire et des ateliers
Forme juridique:	Location



La coopérative a acheté l'ancienne fabrique horlogère et l'a transformée en partie grâce à des prestations individuelles. Chaque locataire a dû fournir une prestation personnelle de 700 heures de travail - contrôlée par une horloge de pointage - au profit de la communauté afin d'obtenir le droit préférentiel d'une surface habitable.

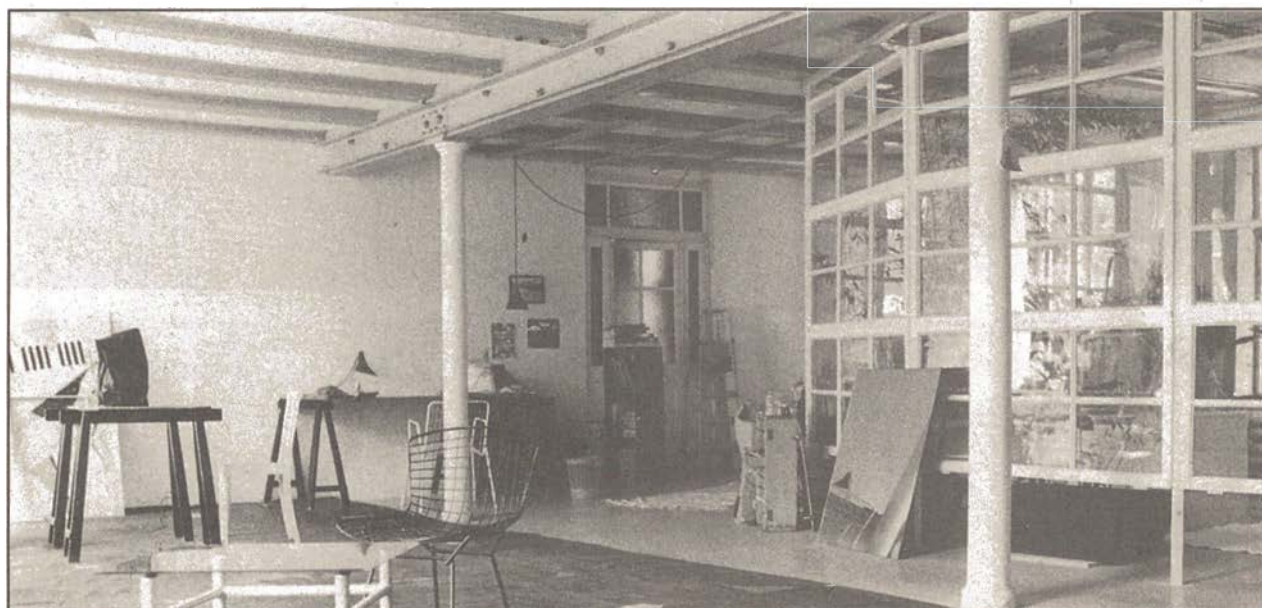
Les ménages ont pu participer à l'aménagement des plans de surface. Une attention particulière a été accordée à l'emploi de matériaux écologiques.

L'objectif du projet était l'habitation en communauté.



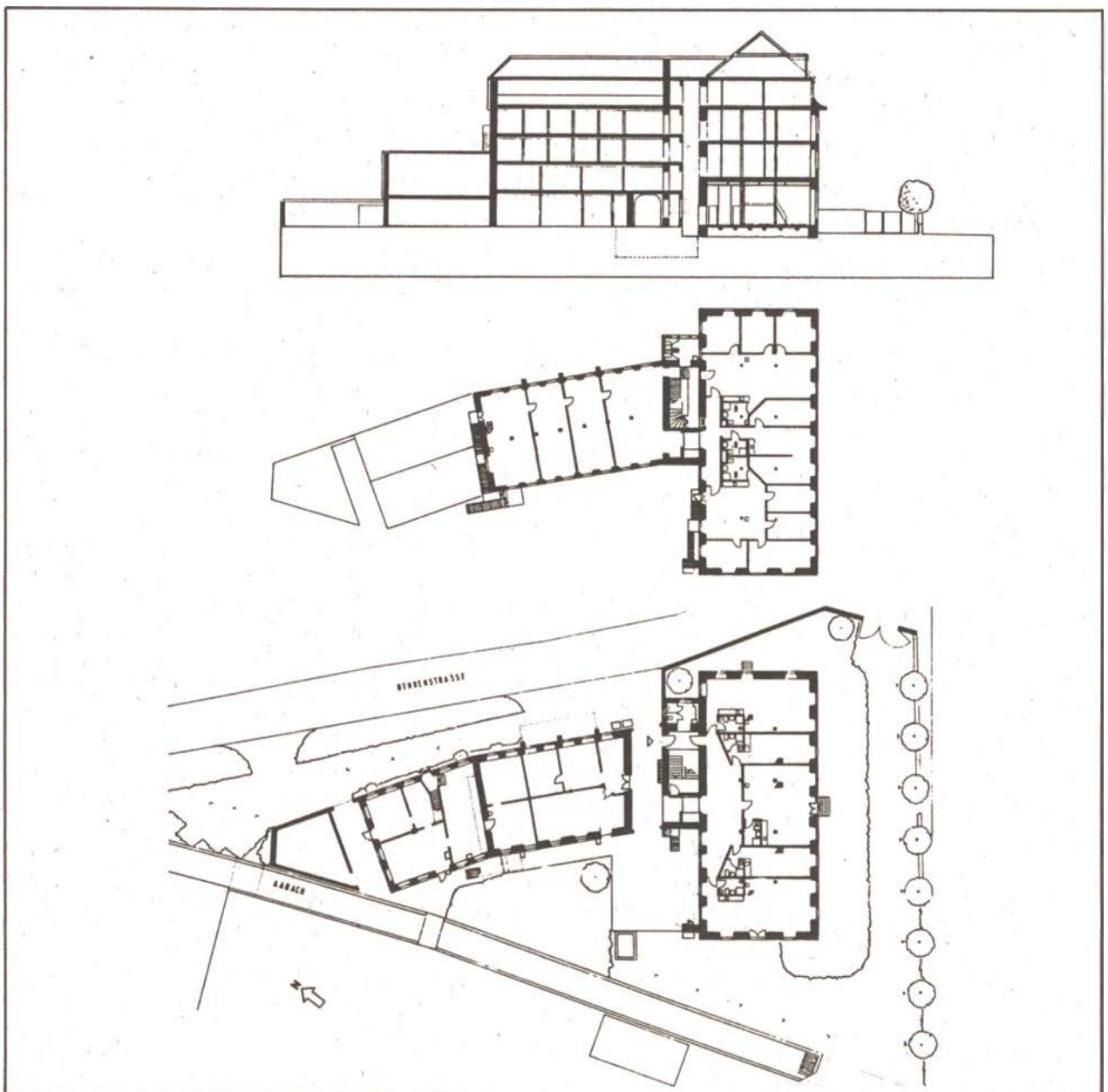
PAPIERMÜLI, KÜTTIGEN

Lieu:	Benkenstrasse, Küttigen
Maître de l'ouvrage:	GEMIWO Gemeinnützige Mietwohn AG, Brugg
Projet:	Metron Architekturbüro AG, Brugg
Changement d'affectation:	1982 - 1983
Programme:	Ancienne fabrique comprenant 25 logements, local communautaire et des ateliers
Forme juridique:	Location



Le "Papiermüli" constitue un exemple de changement d'affectation réalisé au sein d'une zone industrielle par le biais d'une autorisation spéciale, c'est-à-dire sans reclassement. Le changement d'affectation s'est effectué à l'aide de moyens extrêmement économiques. La structure du bâtiment n'a pas été touchée, les nouvelles parties ont été "placées" dans cette structure. De nombreuses parties anciennes ont été laissées en attente. Un programme de rénovation, comprenant un montant annuel déterminé, prévoit une réalisation progressive qui s'étendra sur une vingtaine d'années. Le financement est assuré, d'une part par des remboursements, et d'autre part par des hausses de loyer.

Le "Papiermüli" revêt un caractère expérimental, tant au niveau de la construction (investissement minimal) qu'à celui de l'exploitation (droits des locataires), qui permet de tester des formes locatives encore inusitées jusqu'à présent.



De la maison individuelle à la tour d'habitation - les types de bâtiment bénéficiant d'un encouragement

Ne font l'objet d'un encouragement par le biais de l'aide fédérale que les bâtiments d'habitation correspondant aux exigences de l'aménagement du territoire, et pour lesquels un permis de construire a été délivré. L'aspect architectural extérieur de l'habitation n'est pas directement influencé par la LCAP. Pour cette raison, la plupart des types de bâtiment se retrouve parmi les objets subventionnés, lesquels ont marqué le développement des zones d'habitation des 20 dernières années, et ainsi reflète un changement d'optique dans l'architecture. Les derniers témoins de la période de construction en série de logements en font tout aussi bien partie que les différentes formes de maisons locatives et individuelles, des constructions en îlot des centres-villes, ou des zones d'habitation denses des ceintures d'agglomération. L'architecture banale côtoie des styles de construction plus novateurs.

Les concepts individuels de valeur et les exigences d'ordre esthétique peuvent toutefois conduire à des styles de construction qui sont contraires aux objectifs supérieurs de la société. Ainsi la maison individuelle, entourée d'un jardin, représente toujours la forme d'habitation désirée par de nombreuses familles. Mais celle-ci va à l'encontre d'une utilisation rationnelle du sol. Il y a longtemps que la recherche sur l'habitat effectuée dans le cadre de la LCAP, a traité ce conflit d'objectif et montré de quelle façon il est possible de combiner les avantages des maisons collectives et individuelles. Les méthodes de construction densifiée sont entre-temps devenues des objectifs courants de planification urbaine. C'est surtout par le biais de l'encouragement à la propriété que la construction densifiée de logements représente une part importante et en progression.

Si l'esthétique extérieure est parfois négligée, l'exigence d'une haute qualité d'habitation et à un rapport prix - prestations avantageux, prend ainsi une place importante dans l'encouragement à la construction de logements. Avec le système d'évaluation du logement (SEL), on dispose d'un instrument qui fixe les exigences minimales de dimensions des pièces et d'équipement des logements auxquels l'aide peut être accordée, et qui permet de déterminer la valeur qualitative du logement et de définir les limites de coût. A ses débuts, le SEL s'est vu exposé à la critique selon laquelle celui-ci limitait excessivement la liberté d'aménagement. Mais peu à peu, il s'est imposé comme instrument de qualité qui trouve une application bien au-delà de la mise en pratique de l'encouragement, par exemple dans les concours d'architecture. Le SEL est un exemple concernant la façon dont des impulsions à long terme peuvent être données, par le biais de l'engagement de la recherche pour l'ensemble de la construction de logements. Diverses autres activités en relation avec la LCAP oeuvrent dans la même direction. C'est par exemple le cas du soutien financier et personnel accordé aux concours d'architecture EUROPAN ou pour l'échange international d'expériences, que l'Office fédéral du logement assure par l'intermédiaire de sa collaboration au sein du Comité des établissements humains de la Commission économique pour l'Europe de l'ONU et dans d'autres organes.

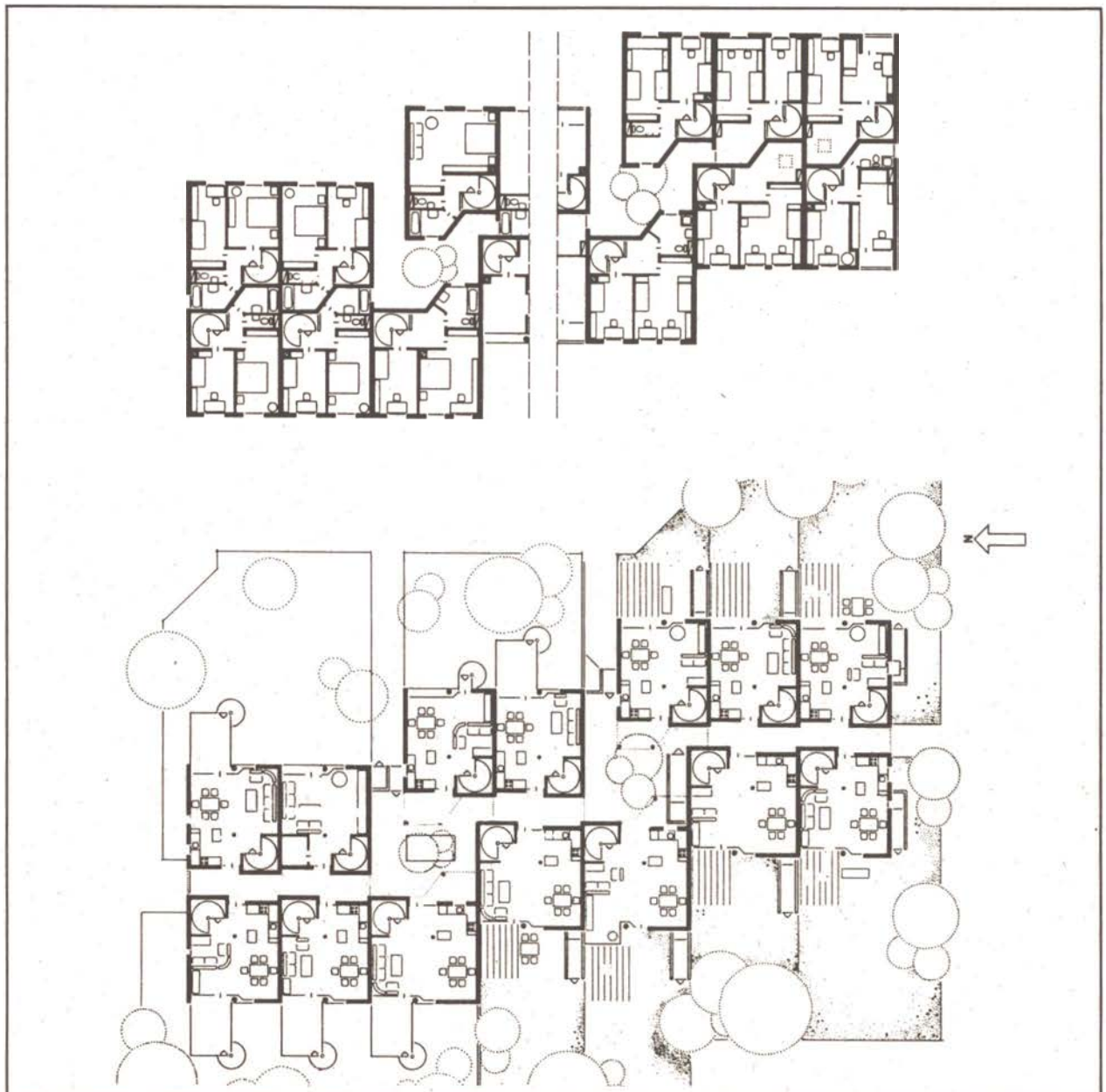
SIEDLUNG "AM DEICH", THERWIL

Lieu:	Teichstrasse / Helvetierstrasse / Rauracherstrasse, Therwil
Maître de l'ouvrage:	WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel
Projet:	Zwimpfer / Meyer Architekten, Basel
Année de construction:	1980 - 1982
Programme:	48 maisons en rangée répartie en cinq groupes, locaux communautaires
Forme juridique:	Propriété



Sur la base d'un plan de quartier périmé destiné à des maisons familiales, on a pu construire des groupes de maisons unifamiliales "dos-à-dos". Les maisons se différencient par leur surface habitable, le nombre de pièces et la grandeur du jardin. Les zones d'entrée sont tournées vers les installations communautaires au centre, ce qui favorise les rapports de voisinage et la communication. Le côté jardin permet de se retirer dans la sphère privée. Les futurs occupants ont pu déterminer l'aménagement individuel des maisons (balcons, cheminées, escalier du jardin, etc.).

Une coopérative filiale autonome de la WOHNSTADT, qui gère elle-même les installations et les équipements communautaires, existe maintenant dans la cité.



SIEDLUNG "RICHTERSMATT", SCHÜPFEN

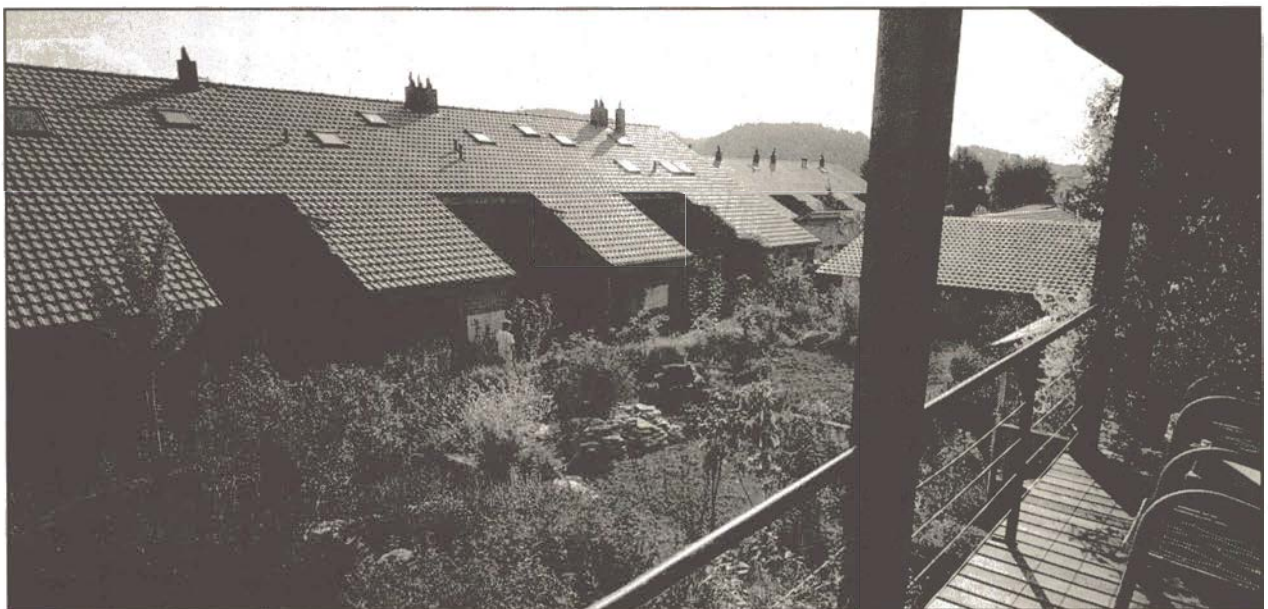
Lieu:	Richtersmattweg, Schüpfen
Maître de l'ouvrage:	Wohnbaugenossenschaft Richtersmatt, Schüpfen
Projet:	Aarplan, Bern
Année de construction:	4 étapes de construction entre 1984 et 1991
Programme:	36 maisons en rangée, 1 local communautaire
Forme juridique:	Propriété



On s'est efforcé de réaliser dans la cité une alternative entre la maison familiale individuelle et isolée et la construction locative "normale".

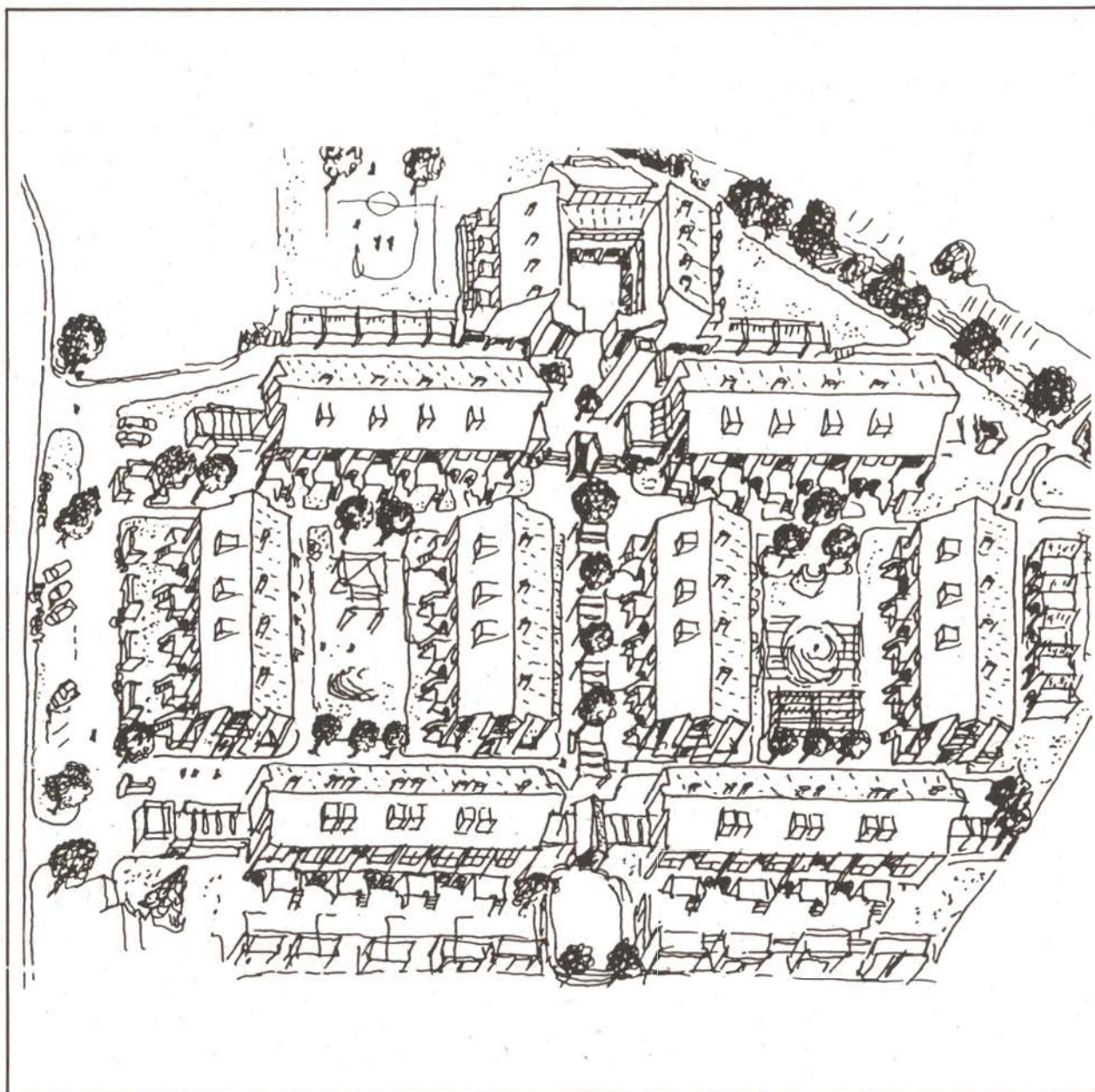
Le projet Richtersmatt a connu des difficultés (oppositions) dans sa phase de planification, parce que les habitants de la localité craignaient la formation d'un village dans le village.

Du point de vue de la politique sociale et communautaire, les cités en habitat groupé constituent un terrain d'apprentissage pour l'écologie, la démocratie, la tolérance et la capacité de gérer les compromis et les conflits. Des années ont été nécessaires, également dans cette cité, pour trouver son degré de densité sociale propre. La cité Richtersmatt est organisée sous deux formes juridiques: la coopérative pour la phase de construction, la communauté de propriété par étages pour la gestion de l'ensemble construit.



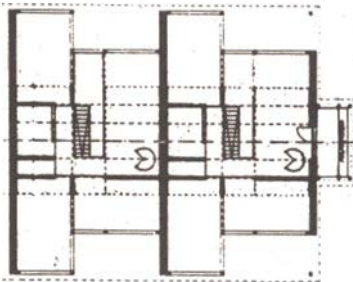
SIEDLUNG "IM HEUGARTEN", MÖNCHALTORF

Lieu:	Mülibachstrasse, Mönchaltorf
Maître de l'ouvrage:	Particuliers
Projet:	Roland G. Leu, Mönchaltorf
Année de construction:	1981 - 1983
Programme:	46 maisons en rangée de trois types différents, maison sur cour comprenant 10 petits logements
Forme juridique:	Propriété

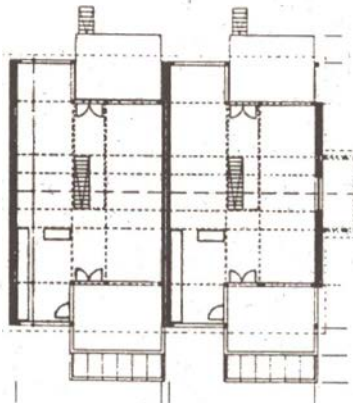


Dès le début, tous les ménages ont participé à la planification. Ils se sont décidés à former des commissions et à se constituer en groupes de maîtres d'ouvrage.

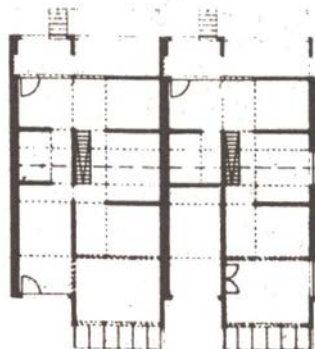
Selon le projet de l'architecte, on a édifié de lourds murs de séparation entre les maisons et une construction en bois reposant sur un socle de béton, laquelle a été achevée, soit entièrement, soit en partie par les maîtres d'oeuvre, soit par des artisans. La construction par les habitants a permis de réaliser en moyenne une économie de 10 à 15 % sur le coût de revient. Les ménages sont propriétaires de leur maison, co-propriétaires des surfaces communautaires et utilisent la maison sur cour à la manière d'une coopérative.



Obergeschoß



Erdgeschoß



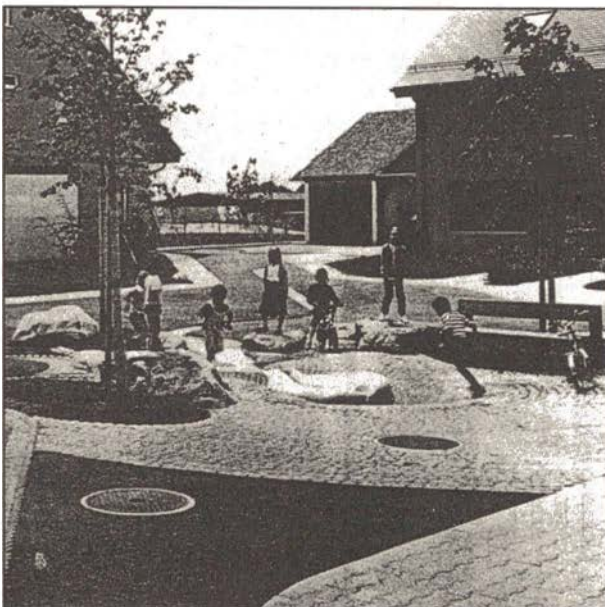
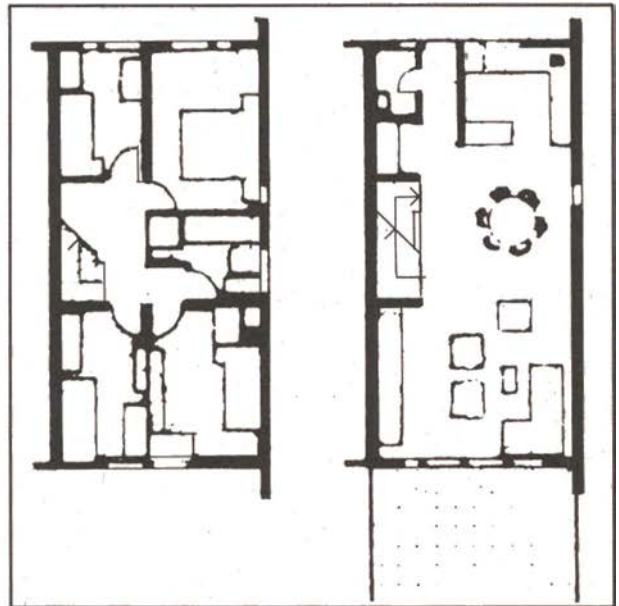
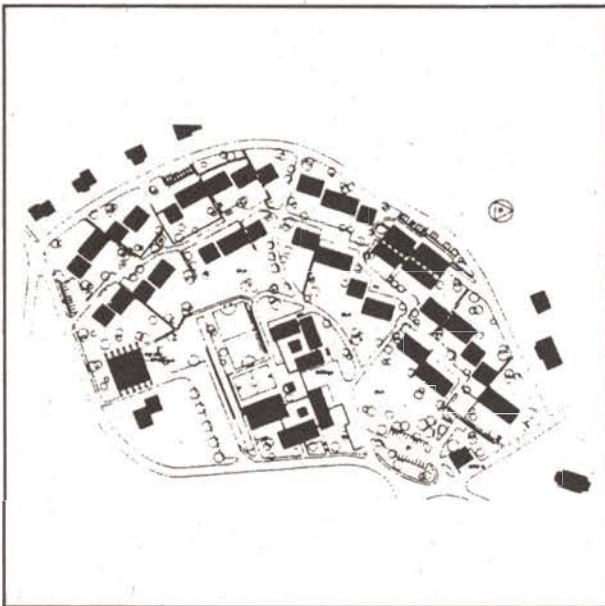
ENSEMBLE "EN DALAZ", BUSSIGNY

Lieu:	Rue des Collèges / Ch. de Potteillaz, Bussigny-près-Lausanne
Maître de l'ouvrage:	Hans Schaffner, Lausanne
Projet:	Hans Schaffner, Lausanne
Année de construction:	4 étapes entre 1974 et 1982
Programme:	109 unités de logement de grandeurs diverses
Forme juridique:	Propriété



La cité "En Delaz" représente l'un des premiers exemples importants d'habitations groupées dans le canton de Vaud. Par le nombre d'unités (plus de cent), il forme un nouveau pôle dans la commune; il ne concurrence pas le centre existant du village, mais, par sa position géographique, l'agrandit et le renforce.

Accéder à la propriété, même pour des revenus modestes, constitue l'un des principes qui a guidé les architectes dans leur démarche. Dans cette optique, les acheteurs avaient la possibilité d'aménager eux-mêmes l'intérieur de leur maison.



SIEDLUNG "HERDSCHWAND", EMMENBRÜCKE

Lieu:	Oberhofstrasse, Emmenbrücke
Maître de l'ouvrage:	Konsortium Herdschwand, Emmenbrücke
Projet:	Erculiani, Generalunternehmung AG, Luzern
Année de construction:	1981 - 1983
Programme:	31 appartements en terrasse, jardin d'enfants, 4 locaux de bricolage
Forme juridique:	Propriété



La coopérative nouvellement fondée a acquis les deux maisons en terrasse auprès du consortium de construction avec l'objectif de transformer les logements locatifs en propriétés par étages. Attendu que seuls 7 des 34 locataires ont acheté leur logement, il a fallu rechercher de nouveaux propriétaires pour les unités restantes.

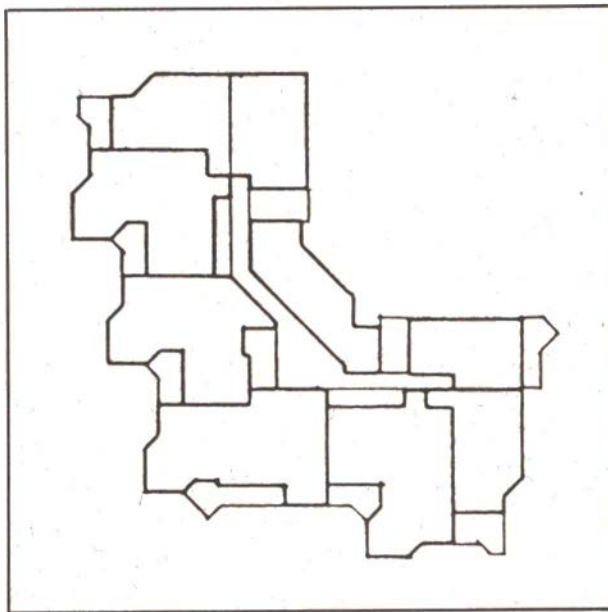
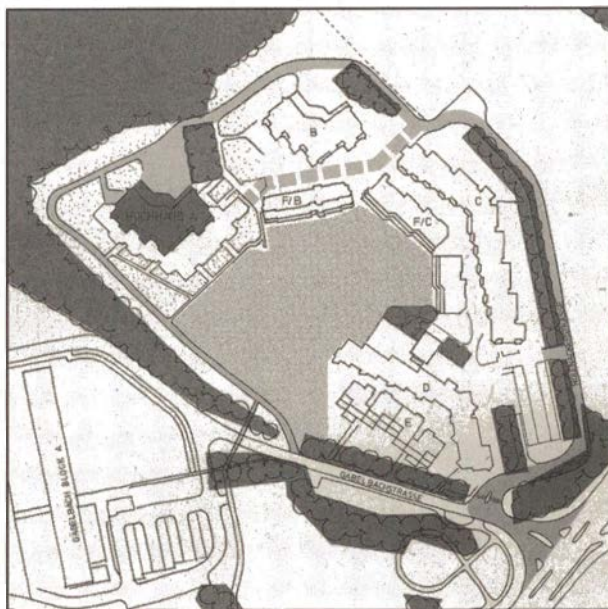
Le tableau ci-dessous présente l'évolution suivie depuis la fondation de la coopérative jusqu'à la fixation définitive de l'aide fédérale. Le président, le caissier et surtout la secrétaire ont fourni le travail principal (location/vente). On se trouve ici à la limite du "système de milice".

Présentation des activités de la coopérative d'habitation Herdschwand

Demande LCAP	23 novembre	1990
Assemblée constitutive	15 décembre	1990
Accord provisoire de l'Office fédéral du logement	4 février	1991
Inscription de la coopérative au registre du commerce	11 avril	1991
Examen des statuts par le département de la construction du canton de Lucerne pour établir l'utilité publique	11 avril	1991
Signature du contrat de vente de l'immeuble avec transfert des profits et des risques le 01.04.1991	15 mars	1991
Information écrite des locataires sur l'achat effectué	27 mars	1991
Adoption de la hausse de loyer avec effet au 01.10.1991	22 avril	1991
Convocation d'une assemblée des locataires afin d'expliquer le système LCAP et en vue de l'achat de logements par les locataires	1er juillet	1991
Création de propriétés par étages; l'on doit s'appuyer sur des plans qualitativement mauvais car aucune documentation n'a pu être obtenue des vendeurs	8 juillet	1991
Communication de la création de propriétés par étages à l'Office fédéral du logement	5 septembre	1991
Réception des documents de l'Office fédéral du logement pour la transformation en propriétés par étages	15 novembre	1991
Fixation définitive de l'aide fédérale	28 janvier	1992
Vente des logements aux propriétaires	dès	1993

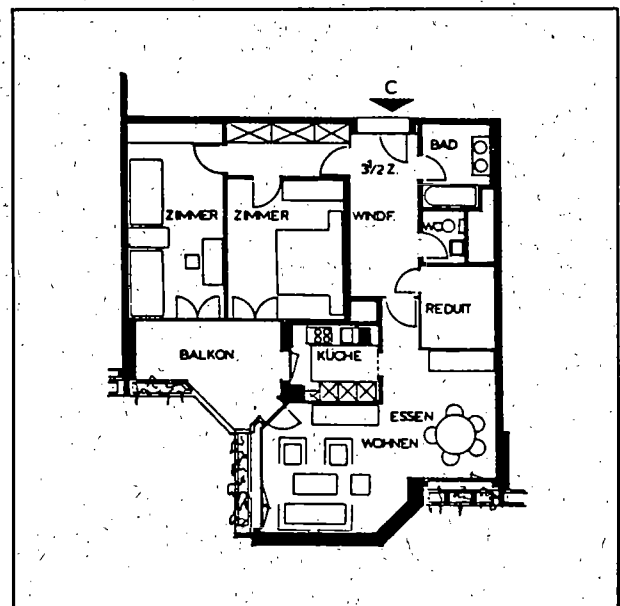
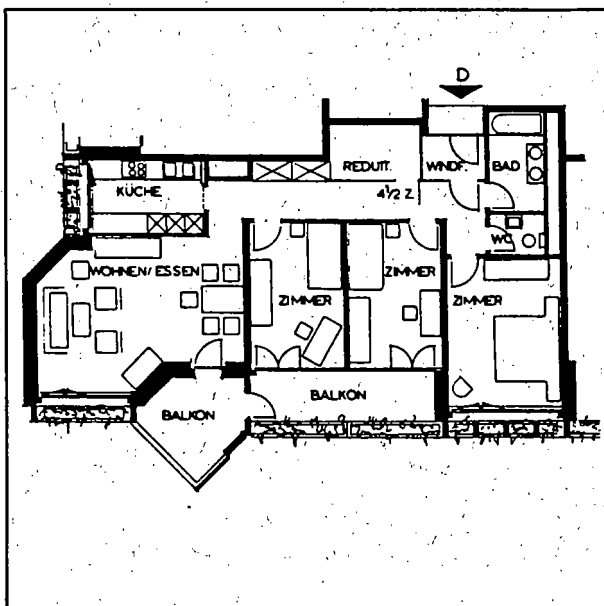
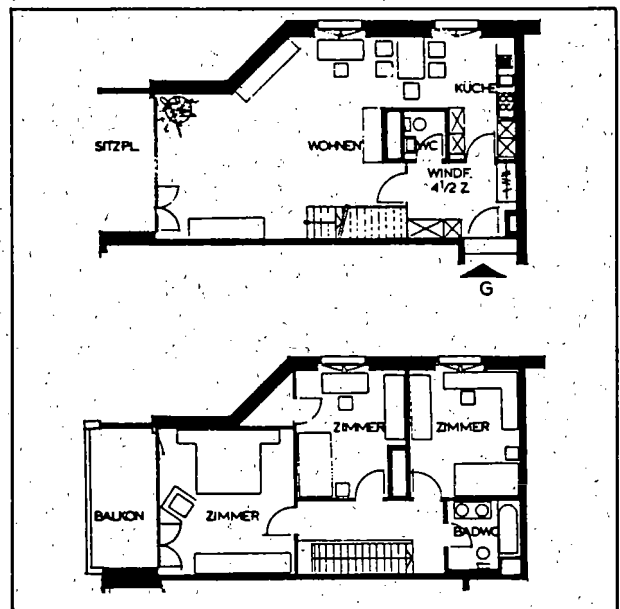
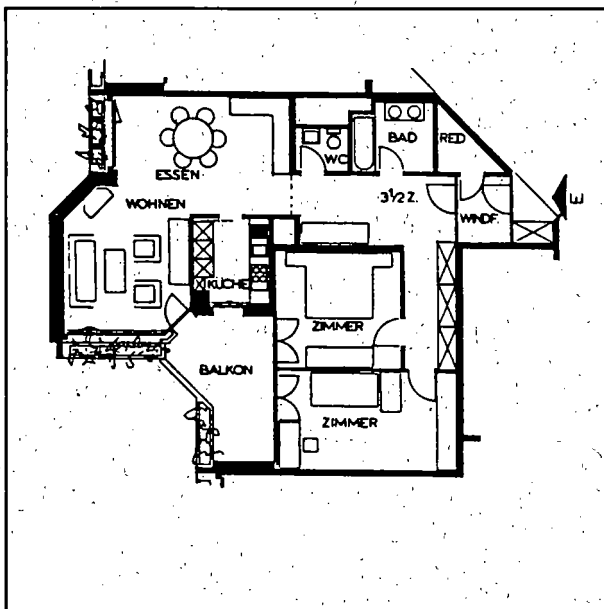
ÜBERBAUUNG "HOLENACKER", BERN

Lieu:	Holenackerstrasse, Bern
Maître de l'ouvrage:	Promet AG, Fambau, Hasler AG, Marti AG, Bern
Projet:	Architektengemeinschaft Holenacker; Bauleitung Helfer Architekten, Bern
Année de construction:	Plusieurs étapes entre 1980 et 1985
Programme:	Logements à un étage, duplex en attique, logements pour handicapés, studios, mansardes (chambre avec douche), jardin d'enfants, local pour les loisirs, ateliers Tour A: 198 unités d'habitation, Tour B: 175 unités, Tranche C: 174 unités d'habitation, maisons en terrasse F/C: 14 unités
Forme juridique:	Location



Holenacker est l'un des lotissements de maisons-tours projetés dans les années septante et comportant des centres commerciaux, des écoles, des jardins d'enfants, des terrains de sport, des restaurants, etc.

Le prospectus de location décrit le lotissement comme suit: "L'ouest de la ville présente un caractère qui lui est propre: moderne, jeune, animé ... Holenacker se situe certes à la périphérie, mais pas à l'écart de la ville. L'autobus s'arrête presque devant la porte et la station de chemin de fer de Bümpliz ainsi que la voie d'accès à l'autoroute se trouvent dans les environs immédiats. Autoroute: près d'Holenacker, elle est partiellement souterraine - donc inaudible ... et qu'offrent les logements? Beaucoup de confort et d'ambiance. Tous les appartements présentent une conception généreuse, un aménagement exemplaire et une bonne isolation. Une laverie est à disposition à chaque étage."



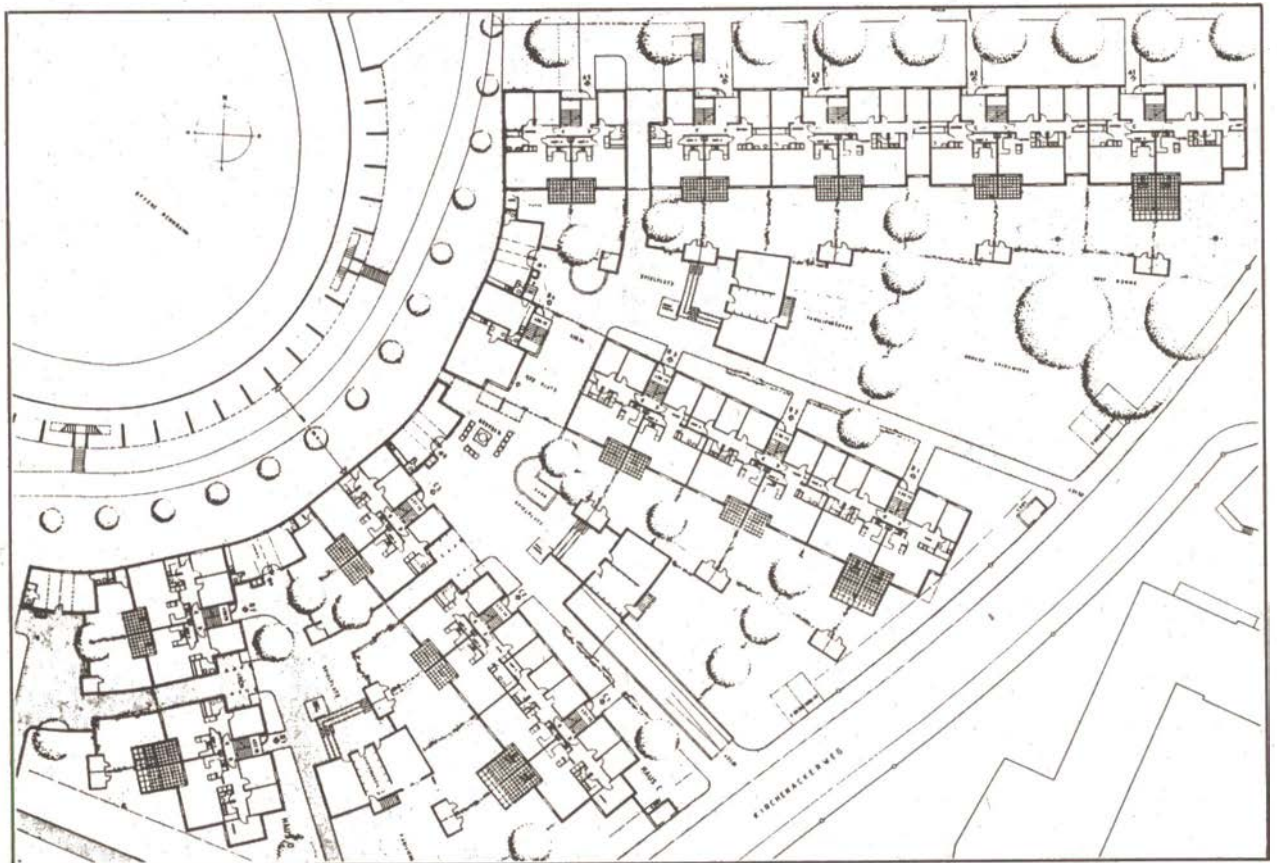
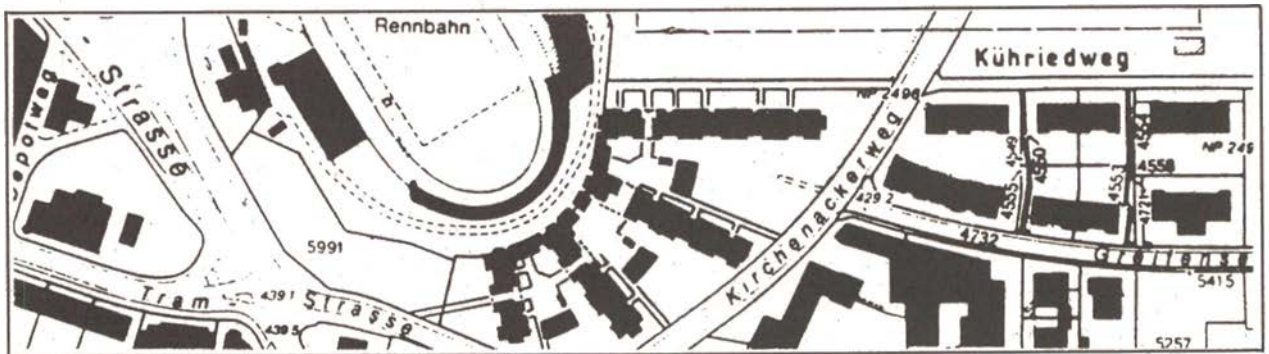
ÜBERBAUUNG "KIRCHENACKERWEG II", OERLIKON

Lieu:	Kirchenackerweg / Tramstrasse, Zürich-Oerlikon
Maître de l'ouvrage:	Baugenossenschaft GISA, Zürich
Projet:	Kuhn + Stahl Architekten, Zürich
Année de construction:	1984 - 1987
Programme:	4 immeubles locatifs comprenant 94 appartements (dont 10 logements pour personnes âgées et 3 pour invalides), 1 local communautaire, 25 locaux de bricolages, 6 ateliers.
Forme juridique:	Location



Afin de réaliser un lotissement de qualité sur le terrain acquis en droit de superficie et posant des problèmes d'urbanisation, la coopérative de construction a organisé un concours pour le projet entre quatre bureaux d'architecture invités à y participer. La coopérative avait fixé entre autres exigences: une offre de logements diversifiée quant à la grandeur et à l'équipement, un mode de construction économique et épargnant l'énergie, un entretien facile.

Le lotissement présente de nombreuses qualités: un habitat orienté sur la communauté, l'inclusion du monde du travail dans le domaine du logement, un brassage social et des classes d'âge, un aménagement et une utilisation satisfaisante de l'espace extérieur attribué aux logements, des plans multiples et utilisables de manières diverses, la séparation de la circulation piétonnière et motorisée, une économie de coûts.



ÜBERBAUUNG "ST. ANTON", APPENZELL

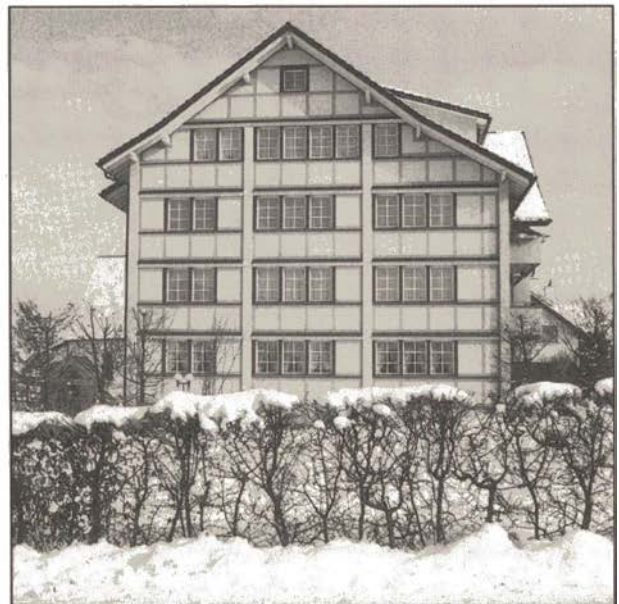
Lieu:	St. Antonstrasse, Appenzell
Maître de l'ouvrage:	Baugenossenschaft St. Anton, Appenzell
Projet:	R. Kästli, St. Gallen
Année de construction:	1981 - 1985
Programme:	4 immeubles locatifs comprenant 47 logements, 4 locaux communautaires, 4 locaux de bricolage
Forme juridique:	Location



Le lotissement qui se compose de 4 immeubles locatifs est situé à proximité du centre du village. La protection des ensembles bâtis a été prise en compte lors de la planification.

L'offre de logements s'étend des appartements de 1 à 5 1/2 pièces. Tous les appartements disposent des terrasses ou de balcons.

Des communautés d'habitations ont été fondées pour s'occuper de la gestion des locaux communautaires et de bricolage.

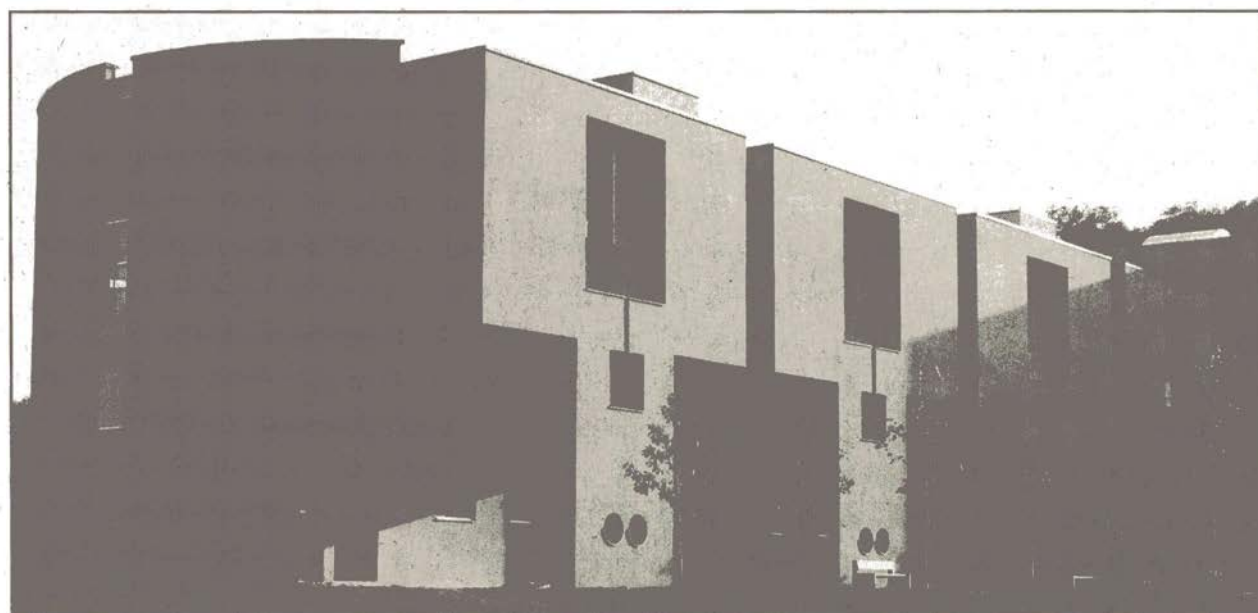
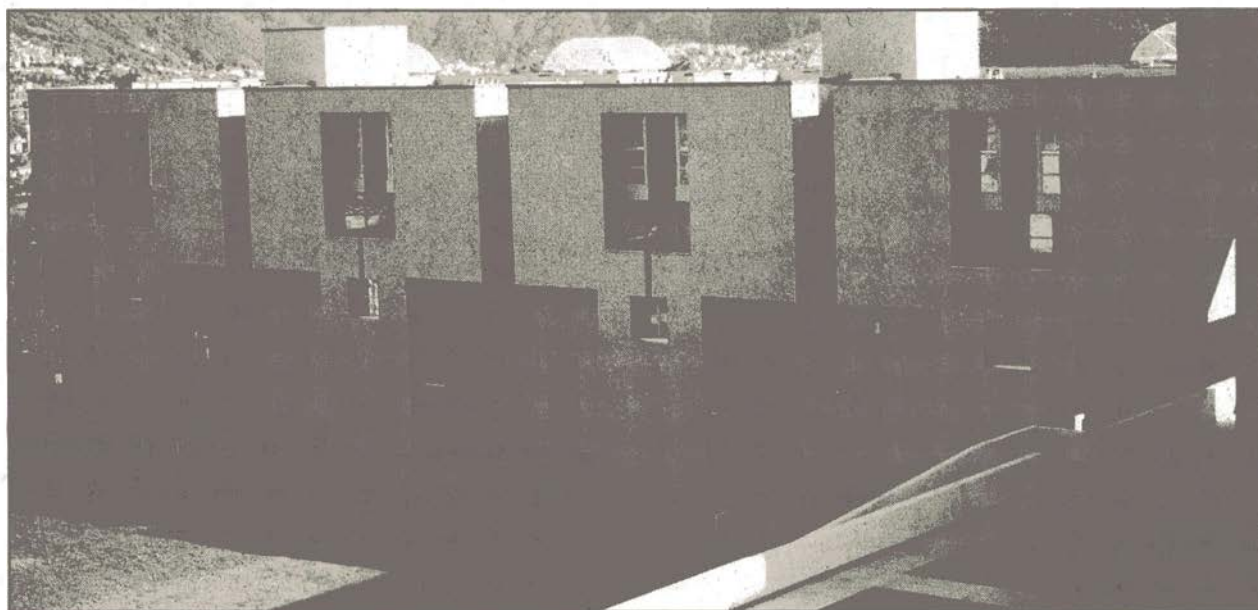


RESIDENZA "CASATE", NOVAZZANO

Lieu:	Campo Sportivo, Novazzano
Maître de l'ouvrage:	Locacasa Ticino, Lugano; Caisse de prévoyance du Canton de Genève
Projet:	Mario Botta, Lugano; Exécution: Ferruccio Robbiani, Mendrisio
Année de construction:	1990 - 1992
Programme:	Immeubles locatifs comportant 104 logements et un centre commercial
Forme juridique:	Location et propriété

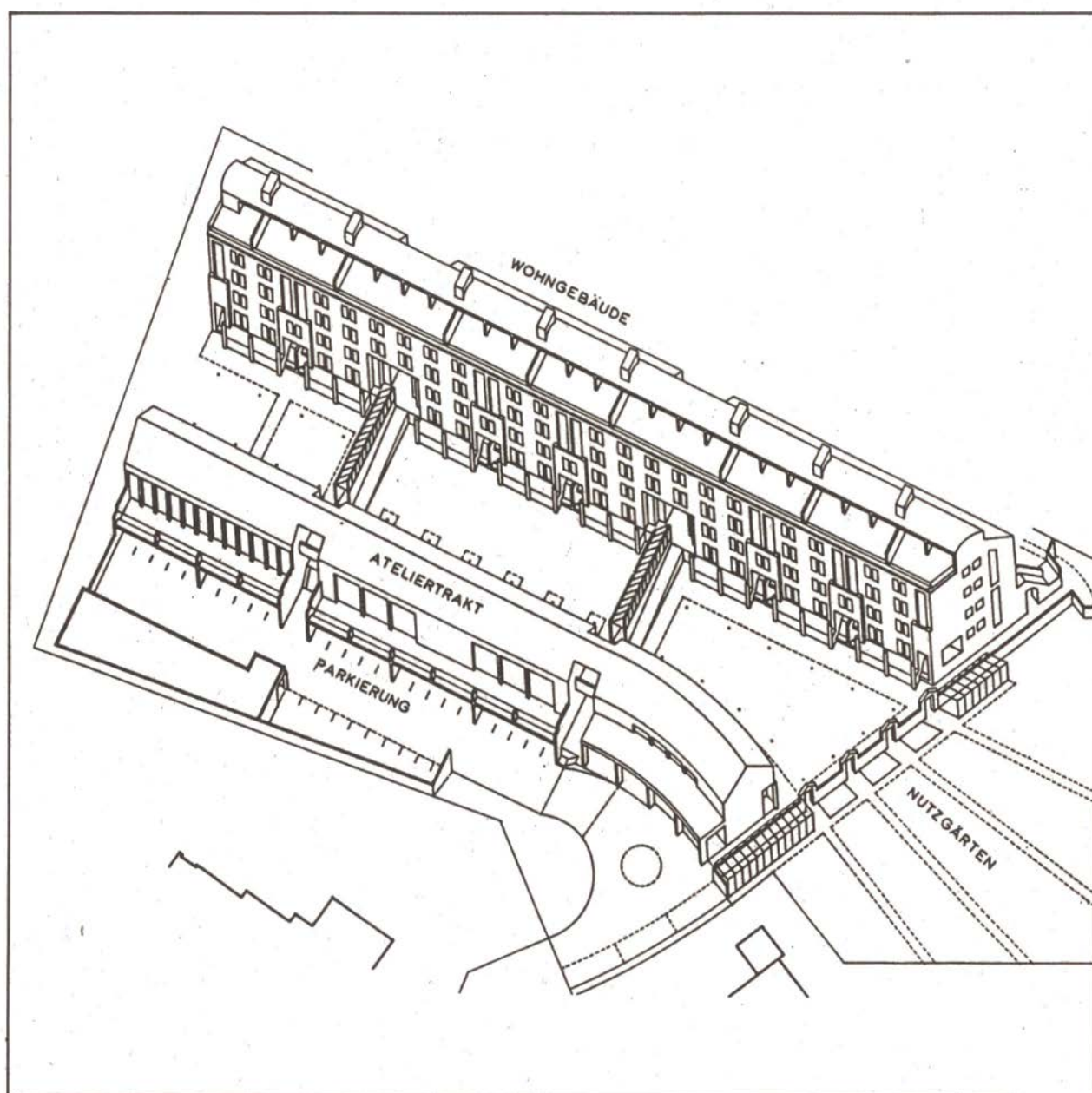


La cité se situe sur un versant nord. La formation de deux terrasses permet de créer deux cours différentes: l'une recouverte d'herbe et l'autre d'un revêtement dur. Une passerelle relie directement les immeubles aux commerces, c'est-à-dire qu'il n'est pas nécessaire de s'engager dans la rue. L'apparence extérieure se caractérise par l'emploi de tons rouge-jaune-bleu et de formes cubiques et complétée par la verdure de l'environnement. Des plans très différents ont été réalisés au niveau des formes et des dimensions.



SIEDLUNG "SAGI HEGI", WINTERTHUR

Lieu:	Reismühleweg, Winterthur
Maître de l'ouvrage:	Genossenschaft GESEWO, Winterthur
Projet:	Fritz Schmocker, Oberried
Année de construction:	1991 - 1993
Programme:	2 immeubles locatifs comportant 42 logements, 3 ateliers habitables, 5 locaux artisanaux, une garderie d'enfants, des ateliers et un local communautaire
Forme juridique:	Location



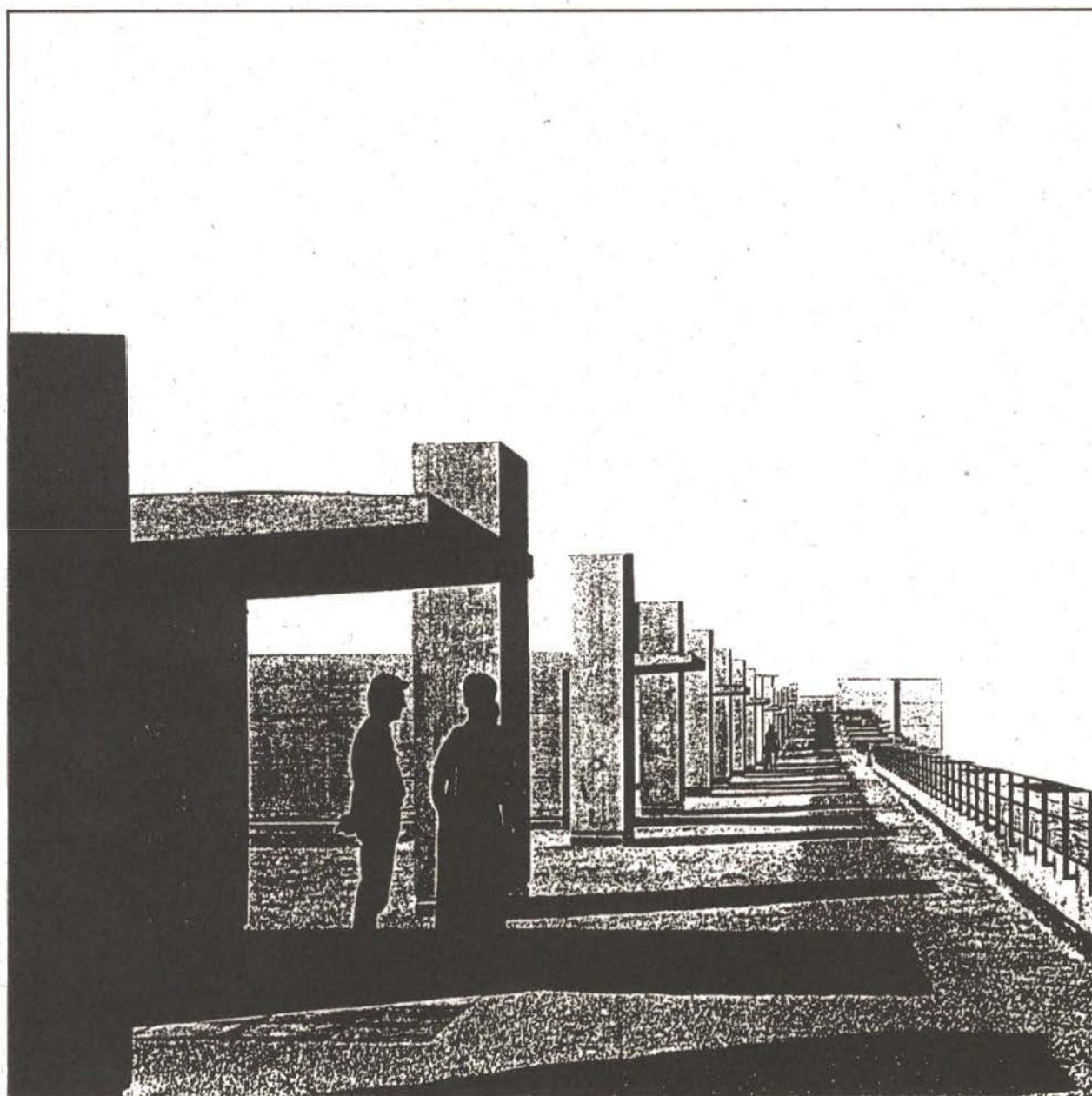
Le projet résulte d'un concours d'architecture. Le jury a estimé qu'il montrait la voie à suivre dans la construction de logements. La cité comprend ce qui est nécessaire: une offre variée de logements, de grandes cuisines et un espace de rangement suffisant, ainsi que des zones extérieures tant privées que communautaires, des locaux artisanaux, etc.; d'autre part, on n'y trouve pas ce qui est inutile, notamment une profusion de matériaux et d'auto-représentations architectoniques.

En raison des coûts de la construction supérieurs à la moyenne qui ont marqué le début des années nonante, en ont résulté des unités d'habitation relativement onéreuses malgré les prestations particulières et des efforts importants pour économiser. Ces unités n'ont pu être accessibles aux groupes à revenu moyen également que grâce aux aides combinées de la Confédération, du canton et de la ville.



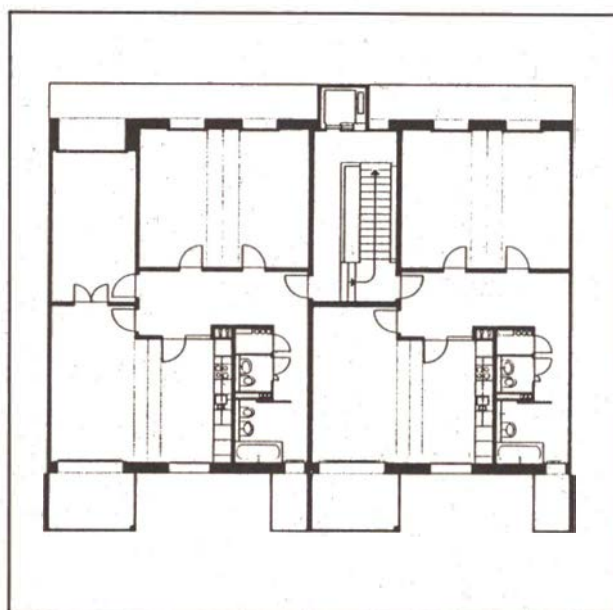
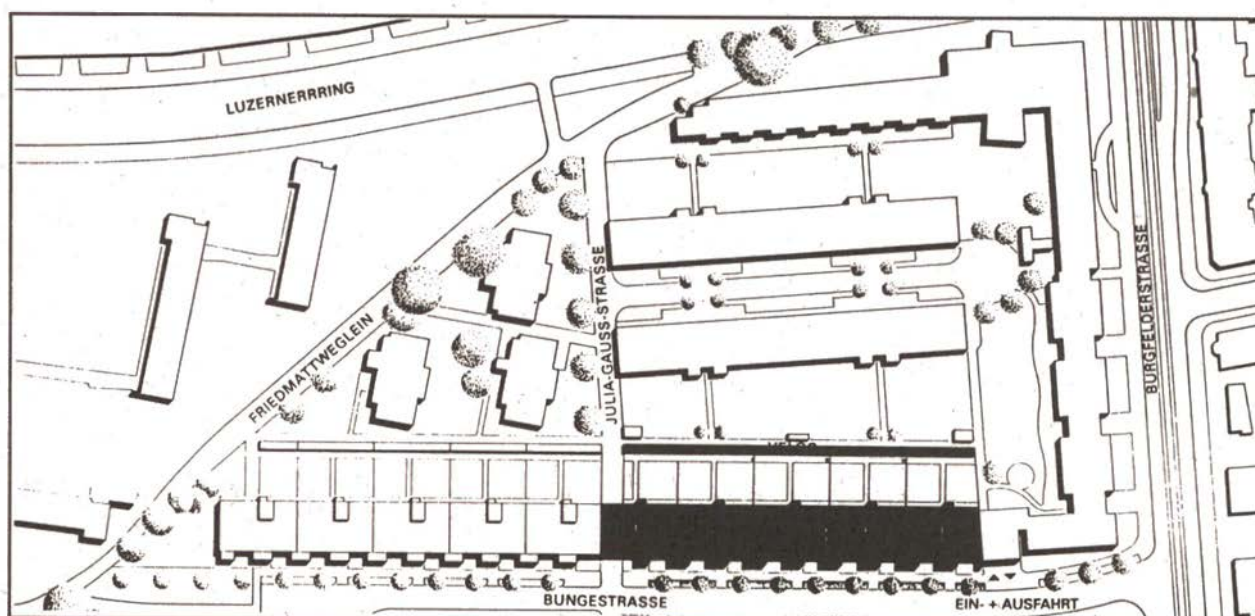
ÜBERBAUUNG "LUZERNERRING", BASEL

Lieu:	Bungestrasse, Basel
Maître de l'ouvrage:	Neue Wohnbaugenossenschaft und Pensionskasse des Basler Staatspersonals, Basel
Projet:	M. Alder, Basel; partenaire: Hanspeter Müller
Année de construction:	1991 - 1993
Programme:	Immeuble locatif comportant 91 logements, 7 ateliers habitables et 12 unités artisanales
Forme juridique:	Location



L'immeuble est né de l'intention de réaliser une offre de logements différenciée quant aux formes d'habitation et au régime de propriété et de contribuer ainsi à stabiliser la population dans le centre urbain. La ville a subdivisé la surface en quatre grandes parcelles qui ont été cédées, en droit de superficie, à divers maîtres d'ouvrage avec, dans chaque cas, l'obligation d'organiser un concours.

La solution réalisée dans le secteur A se distingue par les prestations supplémentaires qui sont offertes par rapport à ce qui est habituel. Les cuisines, les salles de bain et les cages d'escalier bénéficient d'un éclairage naturel. Chaque appartement a trois balcons. Chaque unité comportant huit logements dispose d'un local communautaire au rez-de-chaussée. Un chemin de promenade avec vue sur la ville a été aménagé sur le toit en terrasse.

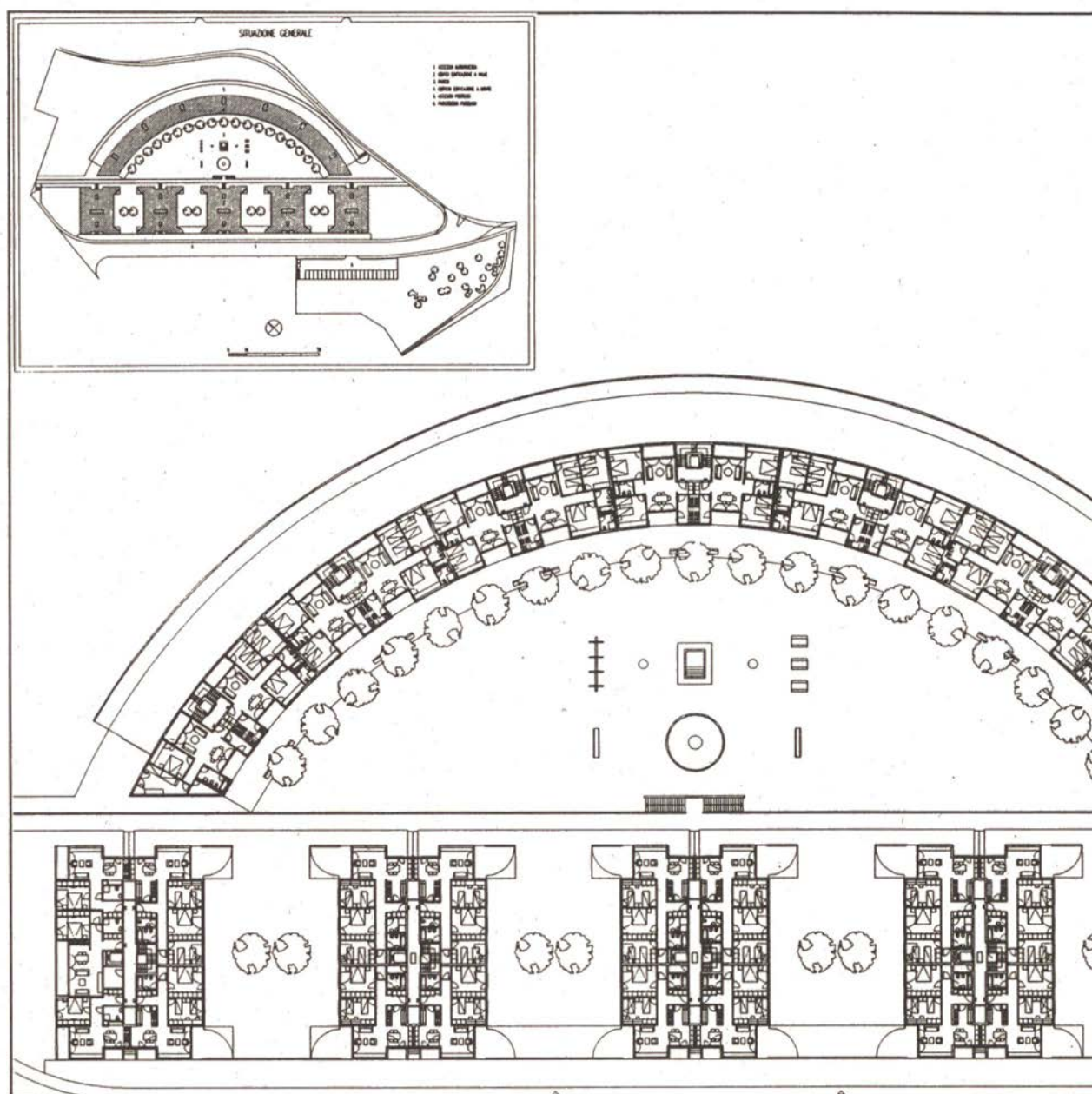


RESIDENZA "PASCURITT", MORBIO INFERIORE

Lieu:	Pascuritt, Morbio Inferiore
Maître de l'ouvrage:	Immobiliare Insula S.A., Bellinzona
Projet:	Fabio Muttoni, Elio Ostinelli, Chiasso
Année de construction:	1991 - 1994
Programme:	Immeuble de 142 logements
Forme juridique:	Location

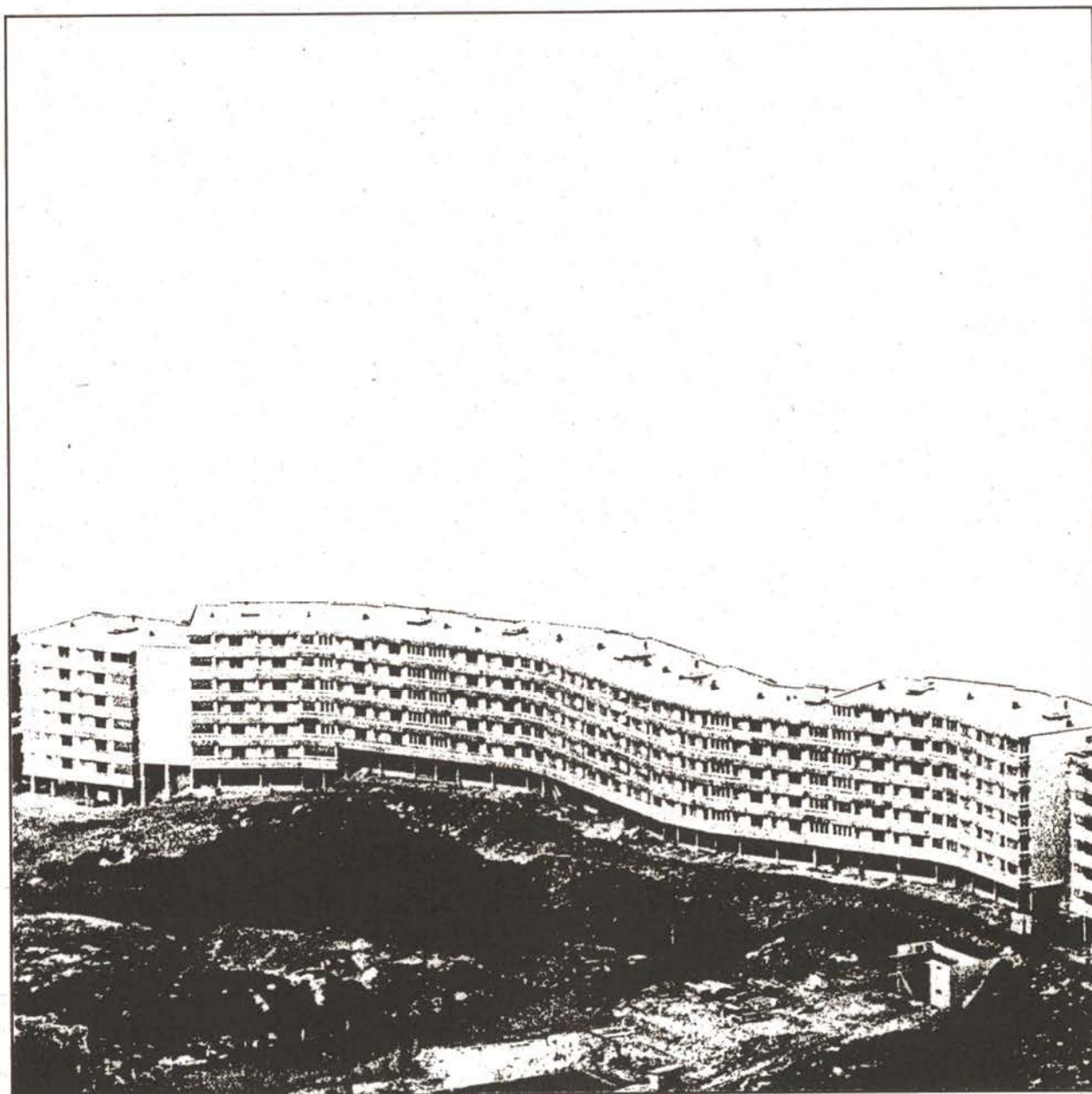


Cet ensemble de construction se compose de cinq tours d'habitation et d'un long bâtiment en forme de demi-cercle. Un parc communautaire est situé au centre. Les installations publiques (locaux communautaires, lessiveries) se trouvent au rez-de-chaussée. Le jeu des couleurs recouvrant une grande surface est frappant, ce qui ne ressort malheureusement pas sur le document.



CITÉ "DES ACACIAS", NEUCHÂTEL

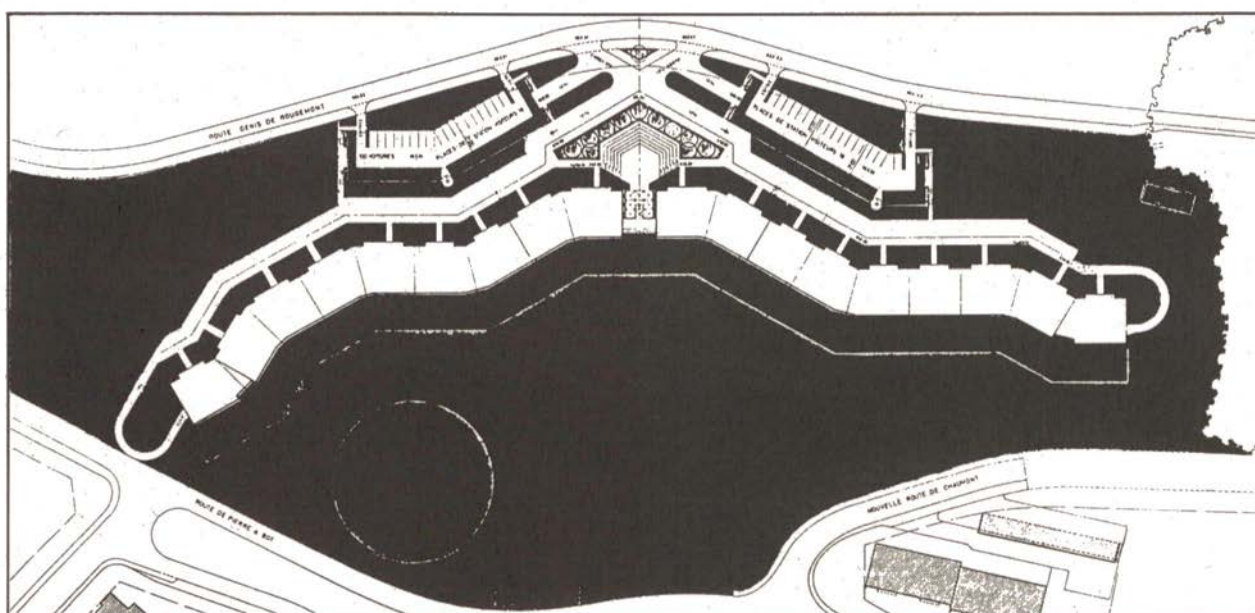
Lieu:	Rue Denis-de-Rougement, Neuchâtel
Maître de l'ouvrage:	Groupement des Acacias, Neuchâtel
Projet:	Werner Harlacher, Neuchâtel
Année de construction:	1988 - 1991
Programme:	Immeuble locatif comprenant 192 logements, des locaux communautaires.
Forme juridique:	Location



La cité résulte d'une initiative populaire de 1984 qui demandait la construction de logements bon marché. La réalisation d'un grand nombre d'unités d'habitation ainsi que l'utilisation des aides combinées de la Confédération et du canton ont permis d'atteindre cet objectif.

Partant de trois types de base de logements, l'auteur du projet a considérablement modulé les plans des appartements. Tous les logements sont pourvus d'un balcon et d'une véranda vitrée.

Les bâtiments de cinq à six étages disposent d'un local communautaire par cage d'escalier.

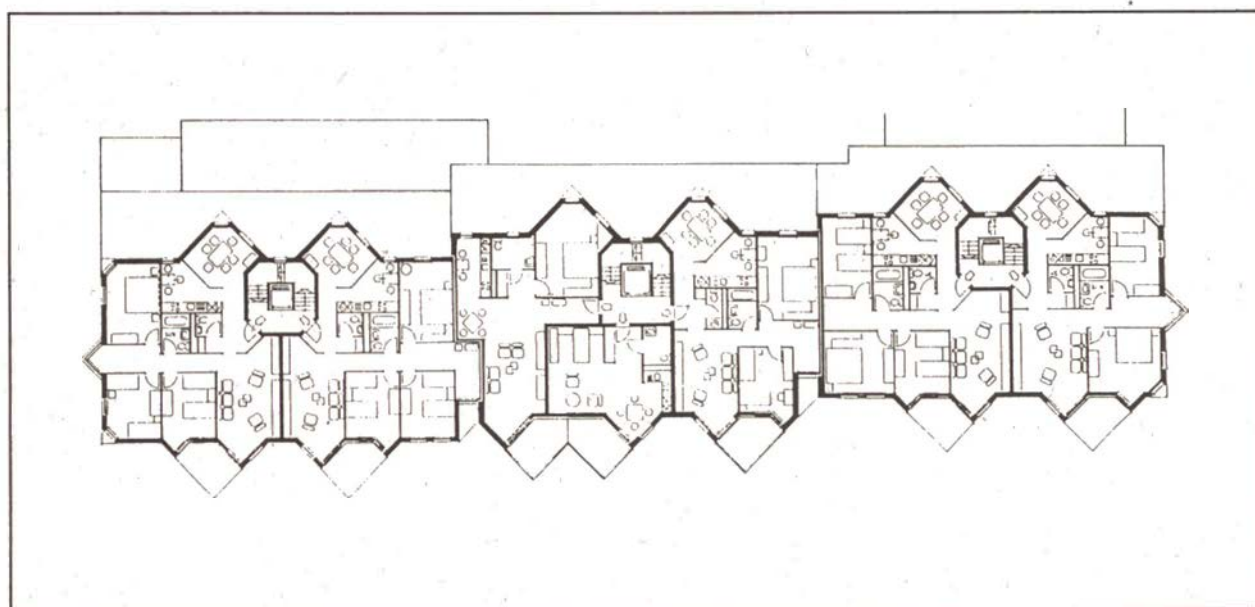


RÉSIDENCE "LE COMTÉ", CONTHEY

Lieu:	Bassin, Conthey
Maître de l'ouvrage:	Raemy & Consorts, Sion
Projet:	Planatech S.A., Sion
Année de construction:	1988 - 1990
Programme:	Immeuble locatif comprenant 31 logements, dont 10 pour personnes âgées, et des locaux communautaires
Forme juridique:	Location



Par le biais d'une apparence peu commune, les architectes ont voulu contribuer à une bonne qualité de l'immeuble locatif. L'orientation nord/sud du bâtiment est rompue par les pans de façade construits à la manière d'un paravent. L'accentuation des verticales par le biais de l'ouverture des fenêtres avec des allèges colorées ainsi que la ligne de faîte animée forment d'autres caractéristiques plastiques.



SIEDLUNG "HABERACHER 2", RÜTIHOF-BADEN

Lieu:	Steinstrasse, Rütihof-Baden
Maître de l'ouvrage:	Verein für billiges Wohnen, Baden
Projet:	Metron Architekturbüro AG, Brugg
Année de construction:	1984 - 1985
Programme:	20 maisons en rangée et 16 logements de plain-pied
Forme juridique:	Location

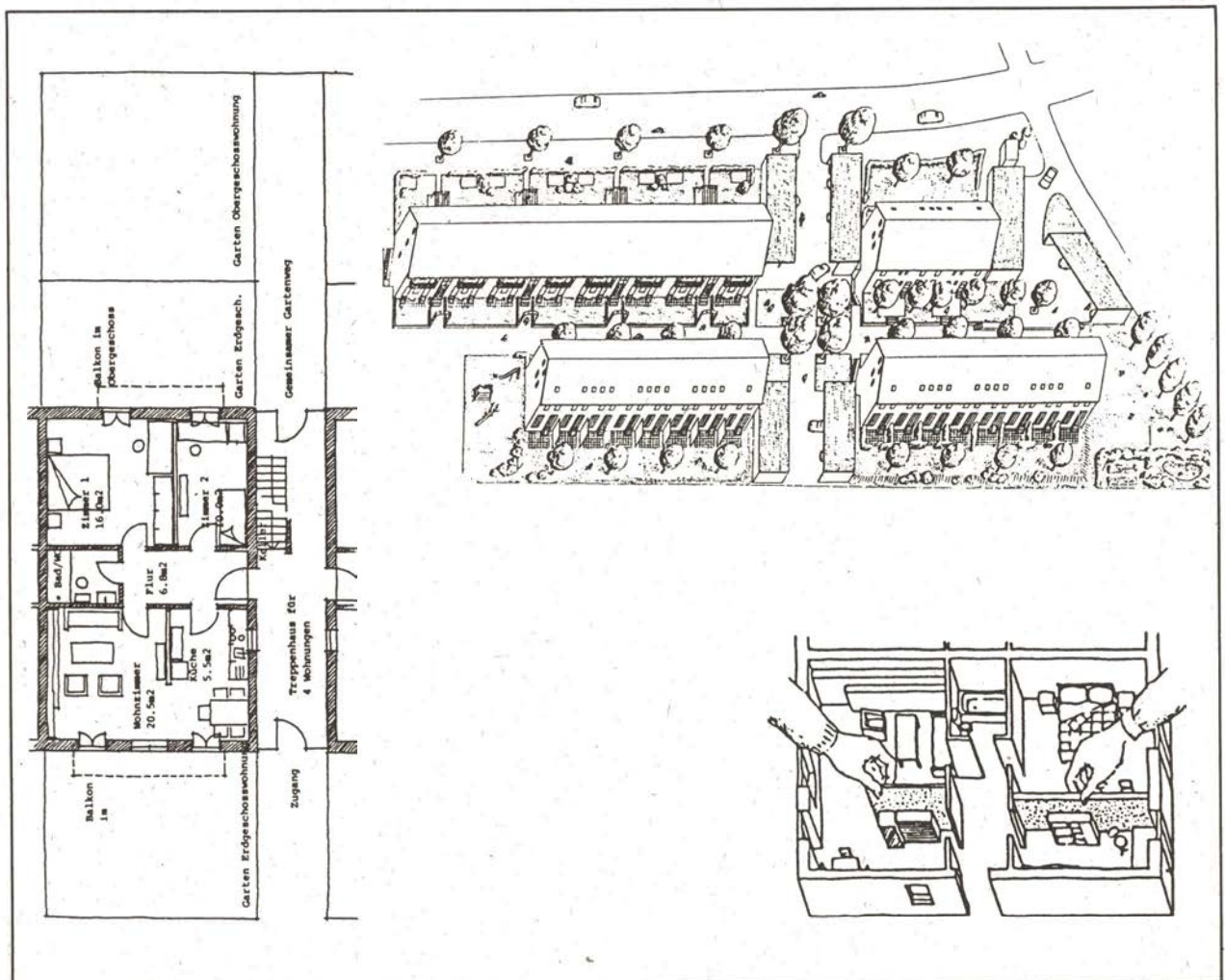


Comme maître d'ouvrage d'utilité publique, le "Verein für billiges Wohnen" a construit la cité Haberacher 2 sur un terrain en droit de superficie. Cette cité devait montrer, autant que possible, "une structure sociale équilibrée entre les habitants par le biais d'une proportion adéquate de logements familiaux, pour les personnes âgées et les jeunes ..."

On devait obtenir des loyers/frais de construction avantageux par:

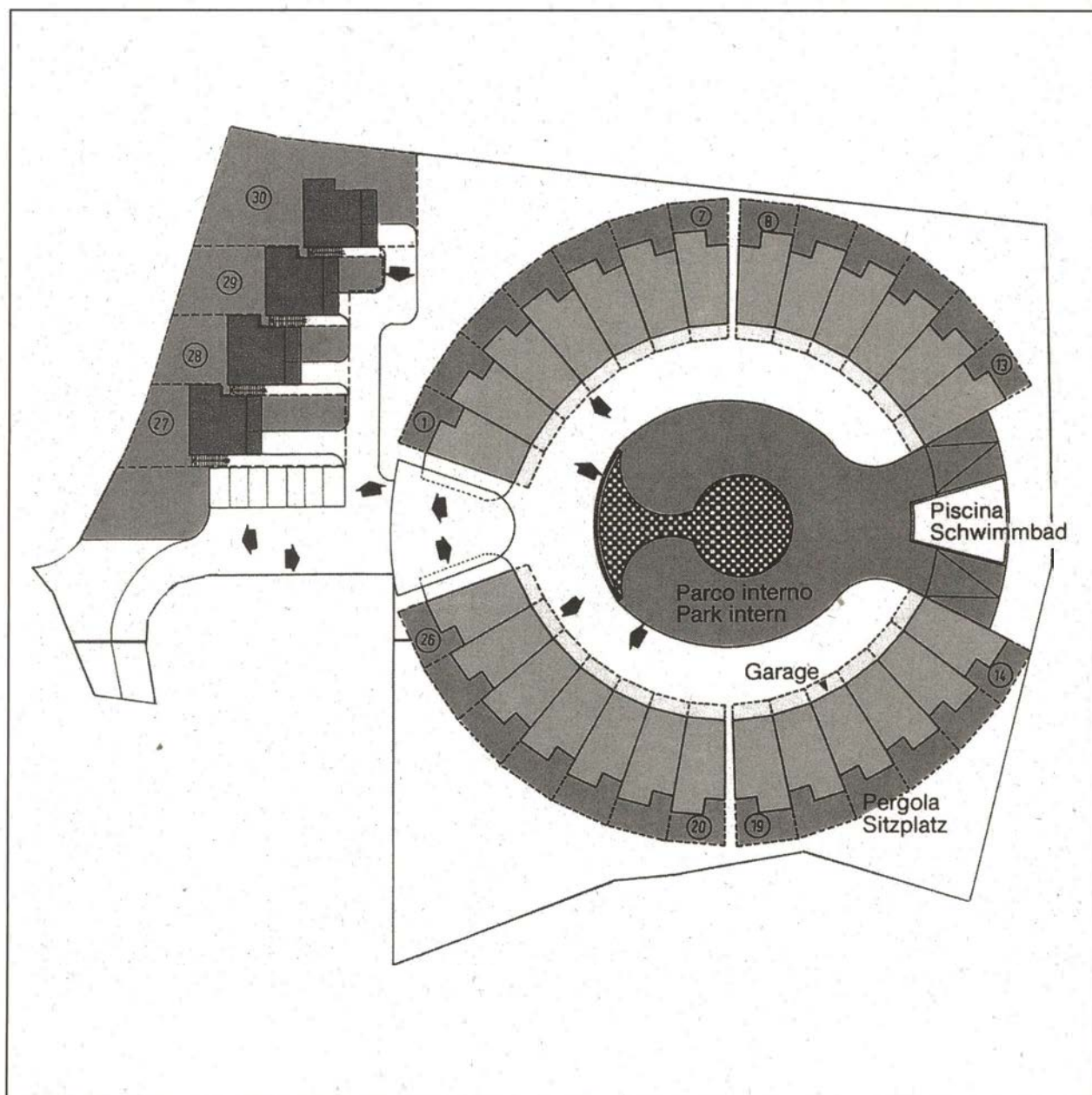
- la renonciation à un confort qui surenchérit les prix
- un aménagement intérieur économique
- des plans de logements simples
- de simples formes des bâtiments sans avancées extérieures
- une place de parcage couverte par appartement
- abaissement des loyers par les pouvoirs publics

Le contrat de bail "Haberacher" se différencie des solutions conventionnelles. Il contient un modèle de participation simple qui ne s'adresse pas seulement aux amateurs d'expériences nouvelles (pas d'assemblée plénière, pas de réunions des locataires). Le contrat stipule e.a. quels sont les travaux que les locataires peuvent exécuter sans ou avec consultation et ceux qui doivent être réalisés par des professionnels. En outre, le remboursement des investissements est également réglementé.

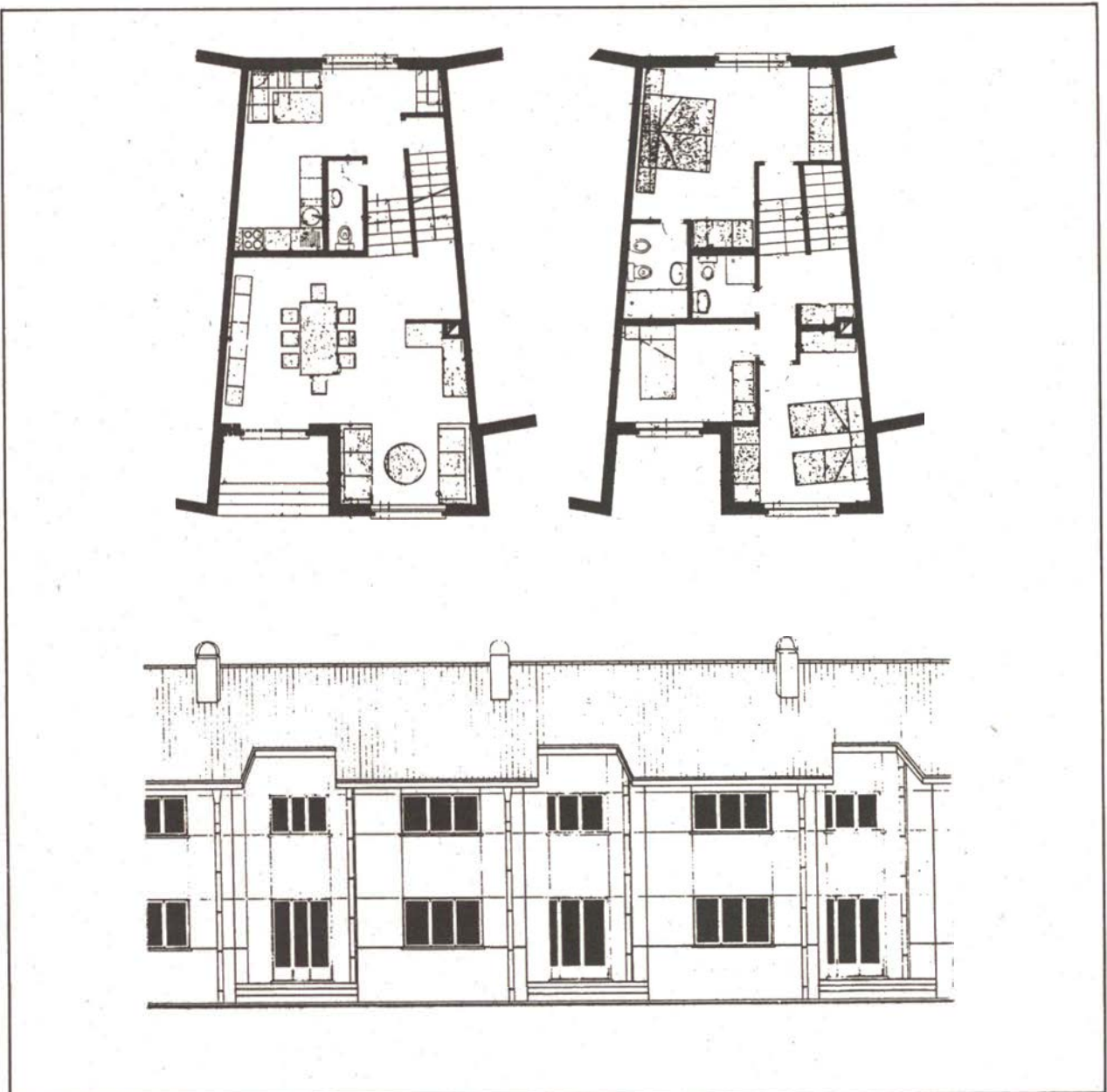


RESIDENZA "VILLAGGIO-ANFITEATRO", RANCATE

Lieu:	Storta, Rancate
Maître de l'ouvrage:	Cocchina S.A., Rancate
Projet:	Edy Radaelli, Mendrisio
Année de construction:	1986 - 1987
Programme:	30 maisons en rangée
Forme juridique:	Propriété

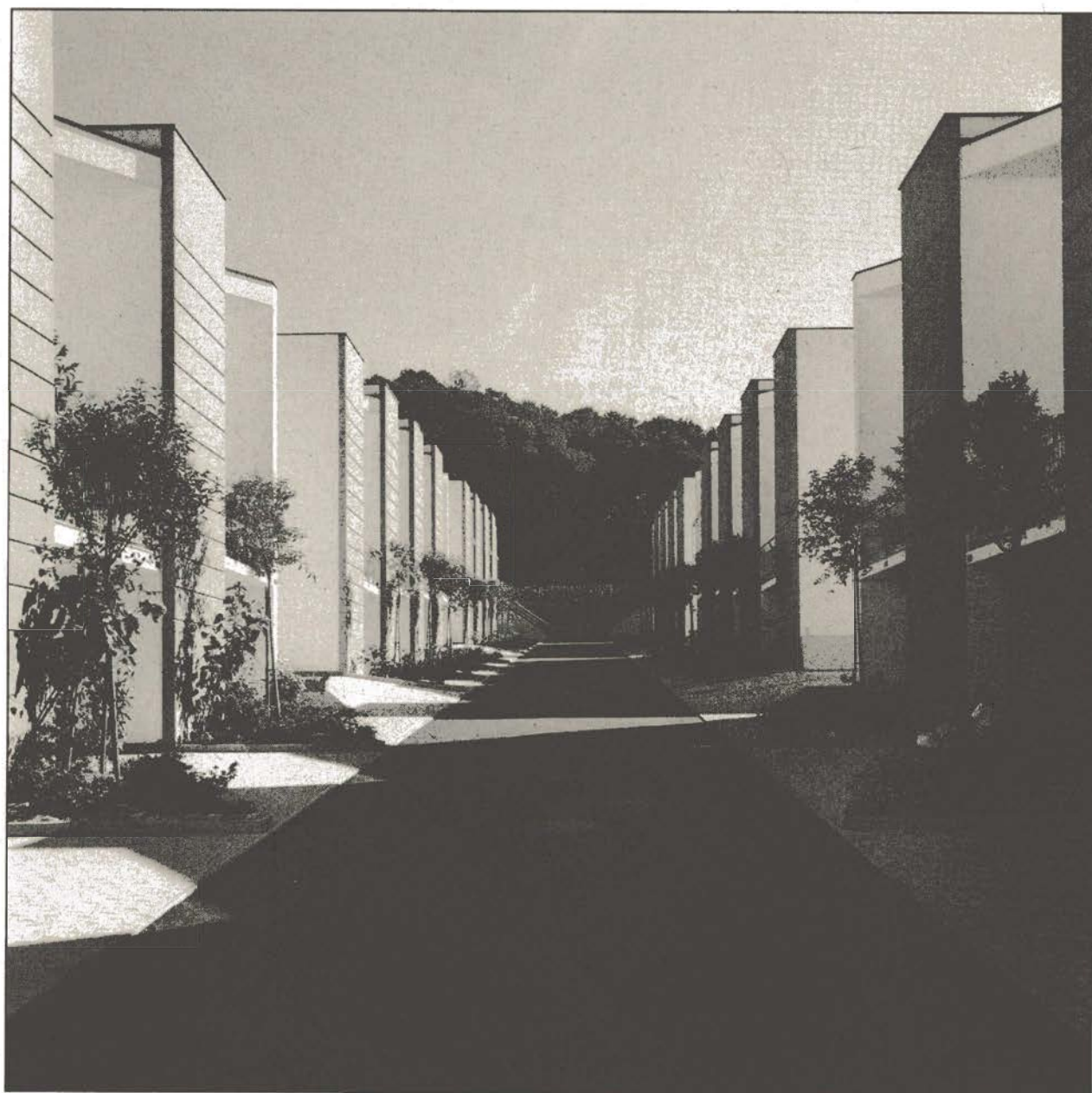


Les maisons en rangée se distinguent par leur géométrie particulière: la forme d'une crémaillère s'étirant sur un versant. Au centre de l'ensemble, on a installé une cour intérieure communautaire dans un cadre de verdure et construit un bassin. Les balcons et les places assises sont orientés vers l'extérieur.

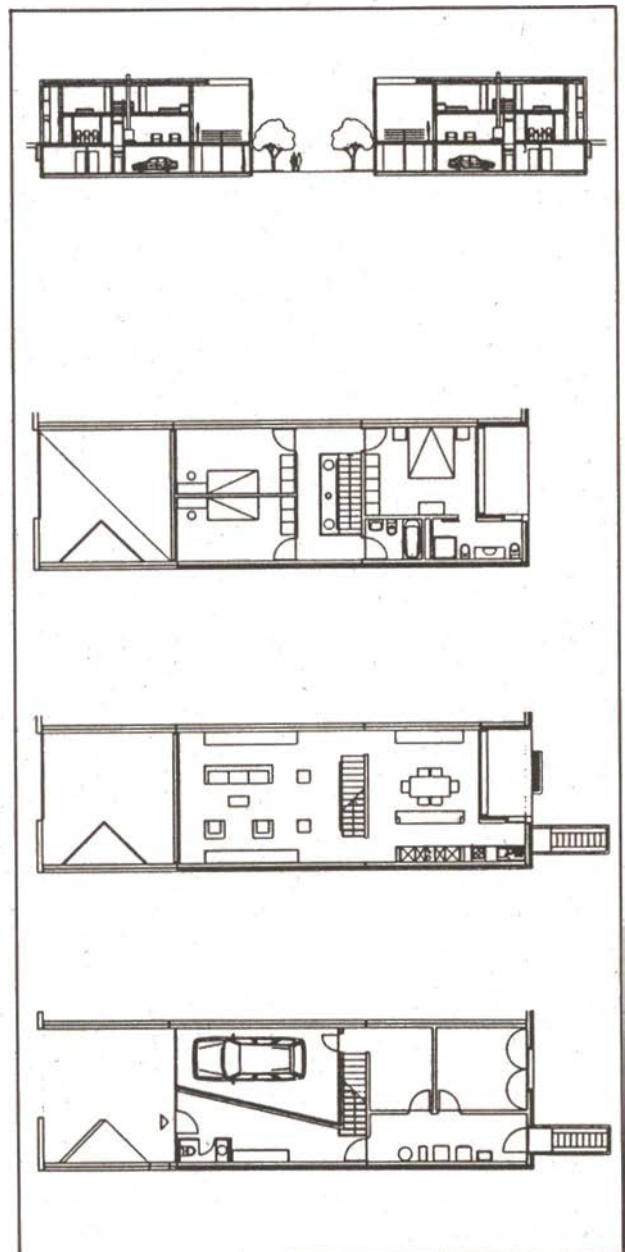
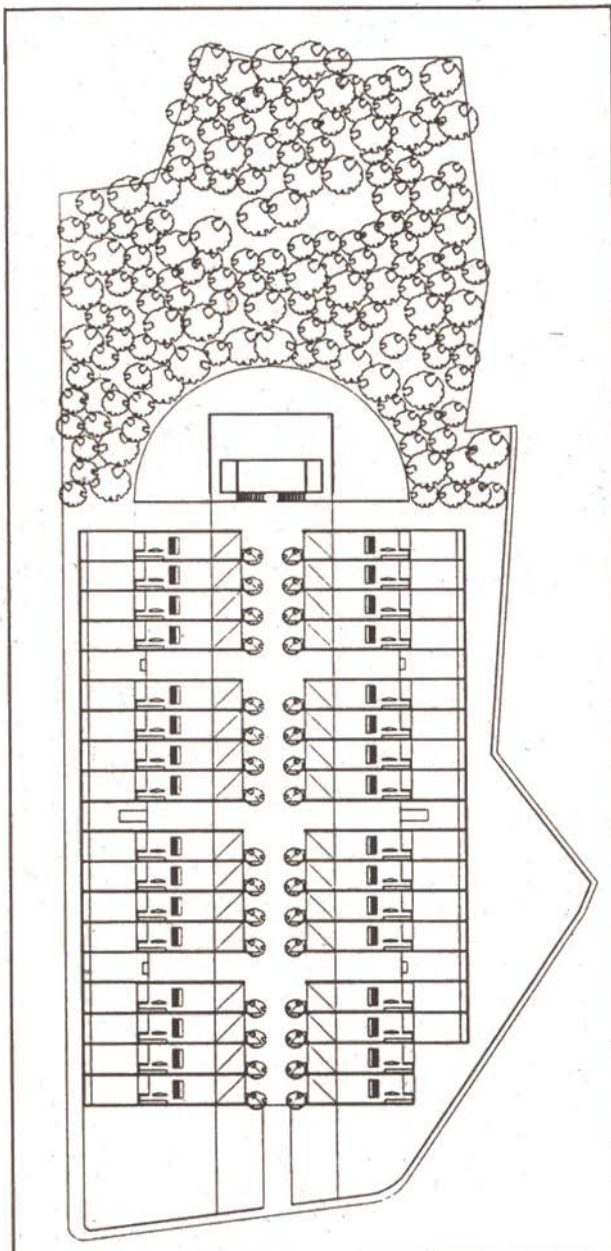


RESIDENZA "PIOGGIA D'ORO", SOREGNO

Lieu:	Cortivallo, Soregno
Maître de l'ouvrage:	Particulier
Projet:	Fabio Muttoni, Elio Ostinelli, Chiasso
Année de construction:	1987 - 1989
Programme:	32 maisons en rangée
Forme juridique:	Propriété

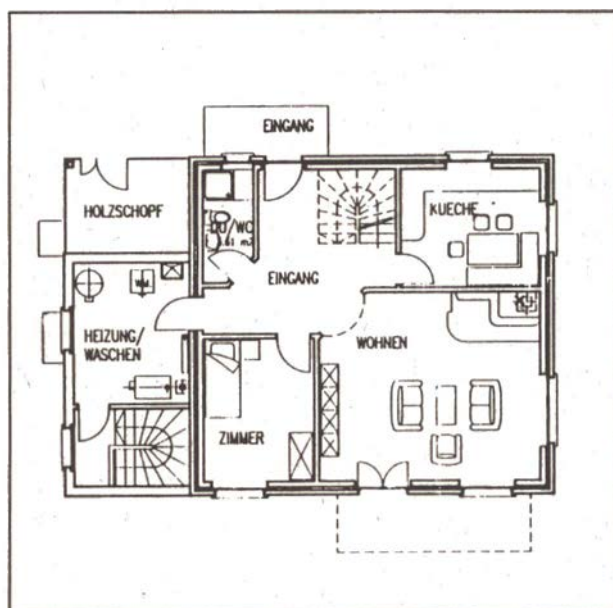
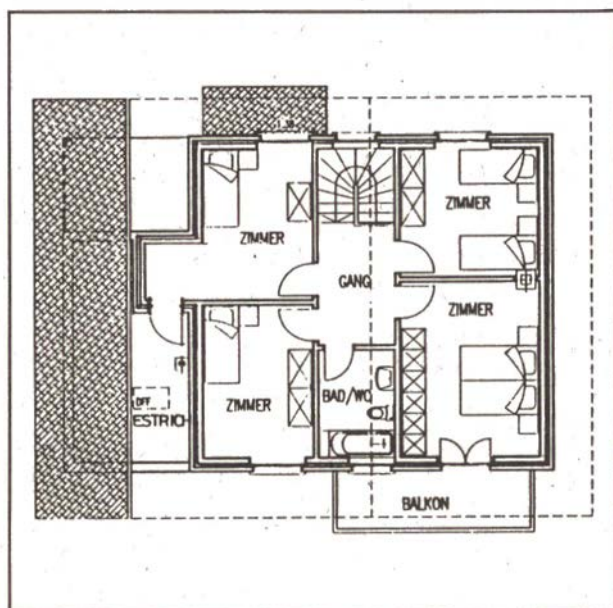


Les maisons familiales de trois étages, entièrement préfabriquées, forment deux rangées parallèles. Entre celles-ci s'étend une longue zone d'équipements. Les grandes terrasses semi-couvertes du premier étage constituent un élément de liaison entre l'espace privé et public.



MAISON FAMILIALE, GRÜSCH

Lieu:	Winkelgasse, Grüşch
Maître de l'ouvrage:	Particulier
Projet:	O. Schneider Wohnbau, Landquart
Année de construction:	1992 - 1993
Programme:	Maison familiale de 6 pièces
Forme juridique:	Propriété



MAISON FAMILIALE, VÉTROZ

Lieu: Rue de la Bourgeoisie, Vétroz

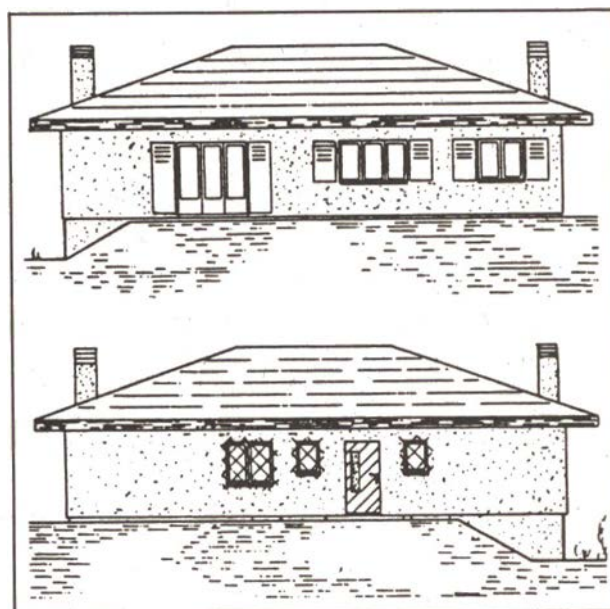
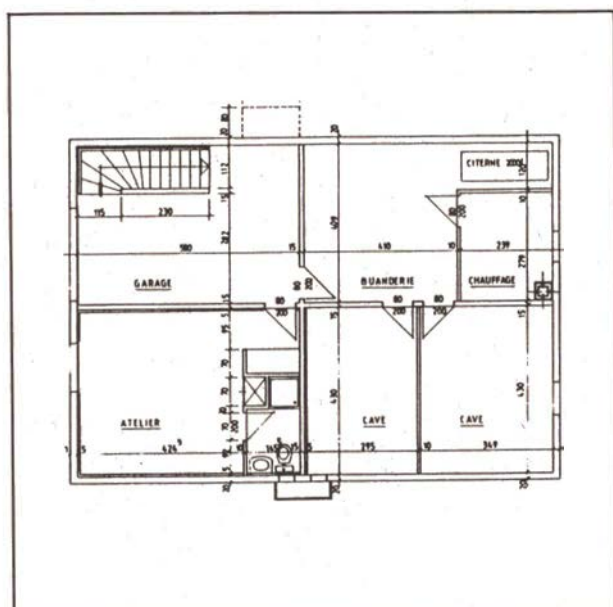
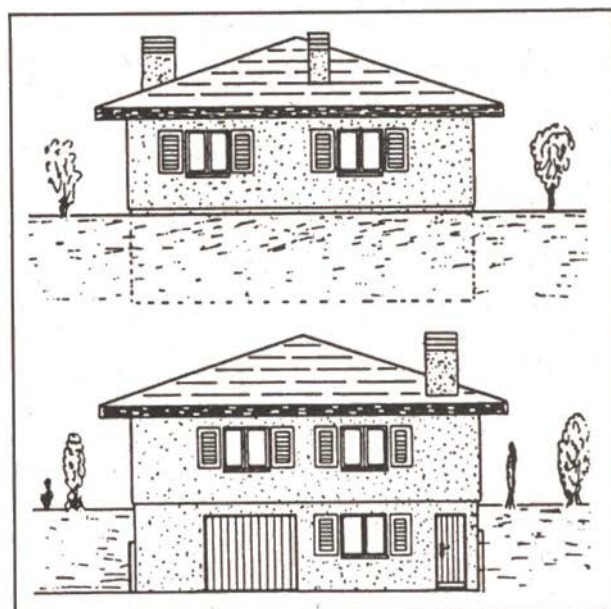
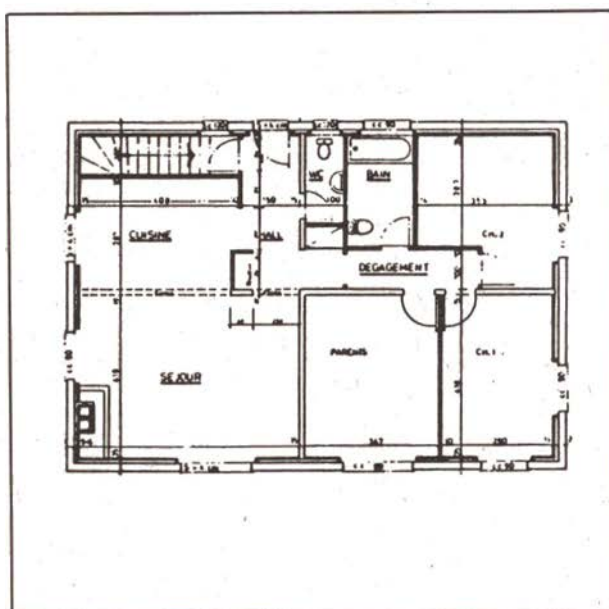
Maître de l'ouvrage: Particulier

Projet: G. Coppey, Vétroz

Année de construction: 1987 - 1988

Programme: Maison familiale de 4 1/2 pièces avec local de bricolage à la cave

Forme juridique: Propriété



Les offreurrs de logements encouragés

Dans le cadre de la LCAP, la Confédération n'exerce elle-même aucune activité de maître d'ouvrage ou de bailleresse de logements. Les aides s'adressent essentiellement à tous les investisseurs privés qui offrent des objets à prix avantageux ou qui souhaitent acquérir une propriété pour leur usage personnel. Lorsque les demandes d'encouragement excèdent les crédits disponibles, la priorité revient à la construction de logements d'utilité publique, aux logements pour personnes âgées, pour handicapés ainsi qu'à l'encouragement à la propriété.

Les maisons familiales ou les logements en propriété représentent quelque 40 % de tous les objets encouragés jusqu'à présent. Dans le domaine de la propriété, les partenaires de l'OFL sont des ménages qui s'intéressent à la construction ou à l'acquisition de logements soit directement, soit par l'intermédiaire d'architectes, de promoteurs. La construction traditionnelle de maisons familiales se heurte à des limites financières et écologiques. On ne peut parvenir à une diffusion nettement plus importante de la propriété de logements qu'en accroissant l'offre de logements en propriété à prix abordable, comme celle des maisons familiales mitoyennes et d'autres formes d'habitat densifié. Dans ce domaine, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et privés assument une tâche importante puisqu'ils construisent volontairement des objets à prix avantageux et les cèdent à des ménages qui ne peuvent accéder à la propriété d'un logement que grâce à l'aide de financement et au modèle d'abaissement de la Confédération.

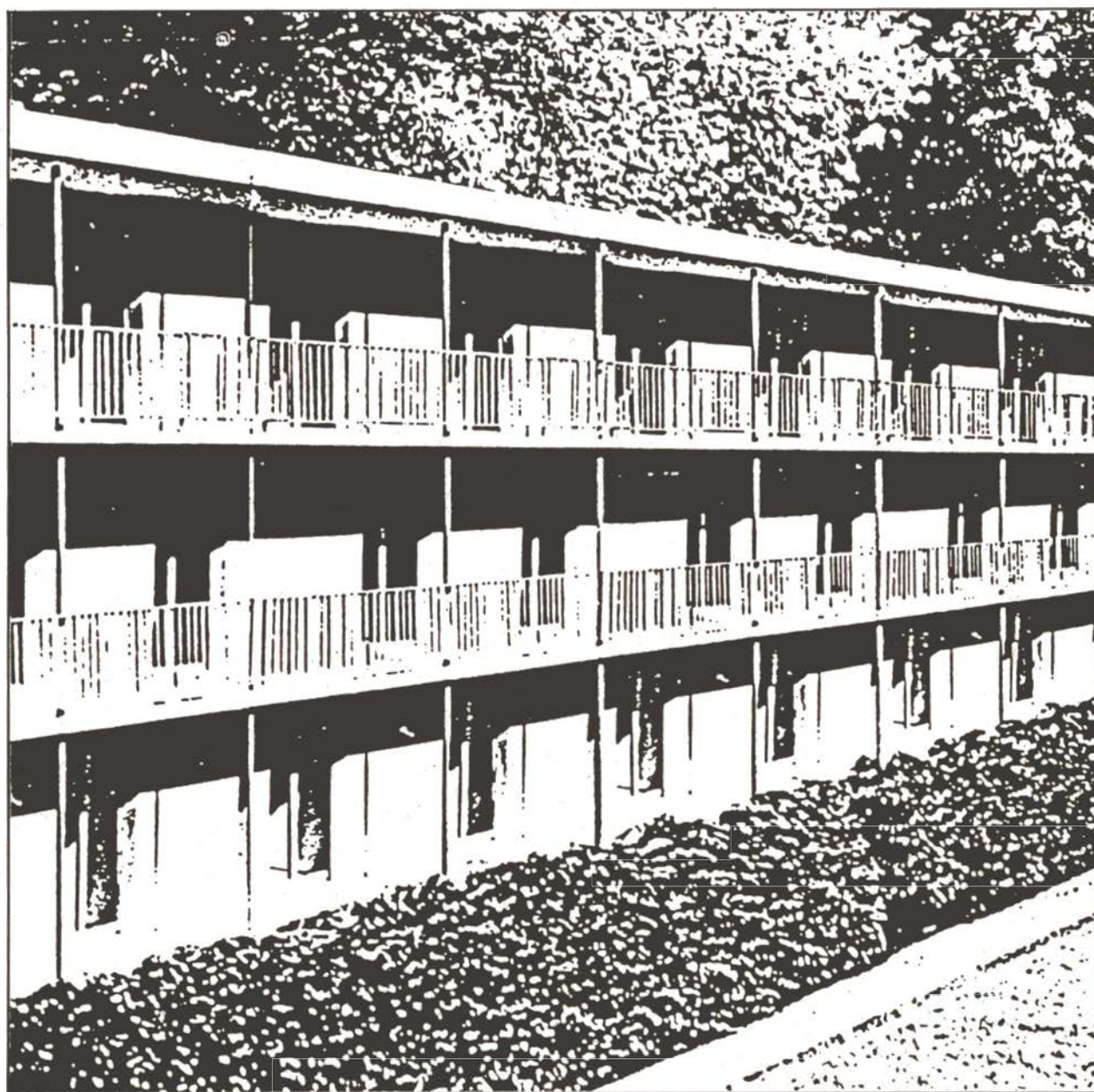
Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique représentent le groupe particulier le plus important dans le secteur locatif. Pour la moitié des logements locatifs encouragés entre 1975 et fin 1993, l'initiative était issue de collectivités de droit public, de fondations ou de coopératives de construction de logements. La part des coopératives s'élevait à plus d'un tiers de tous les logements. Dans ce nombre, les coopératives orientées de manière plutôt traditionnelle sont tout aussi représentées que les communautés qui recherchent des alternatives en offrant de nouveaux modèles de location ou de gérance.

Les particuliers sont aussi fortement représentés au sein des groupes offrant des logements encouragés. Ce groupe est propriétaire de presque un logement locatif encouragé sur sept. De plus, 7 % des logements appartiennent à des caisses de pension et 23 % à d'autres personnes morales.

L'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements ne peut déployer ses effets que si les maîtres d'ouvrage requièrent les aides et acceptent les conditions qui y sont liées. Le contenu et les objectifs de l'aide fédérale doivent être connus afin que s'établisse un partenariat avec le groupe des constructeurs et des offrants. Des notices explicatives, un service de consultation dirigé avec les organisations faïtières, des conférences, des réunions, des publications et une collaboration avec les médias servent à cette tâche de diffusion des informations auprès du public.

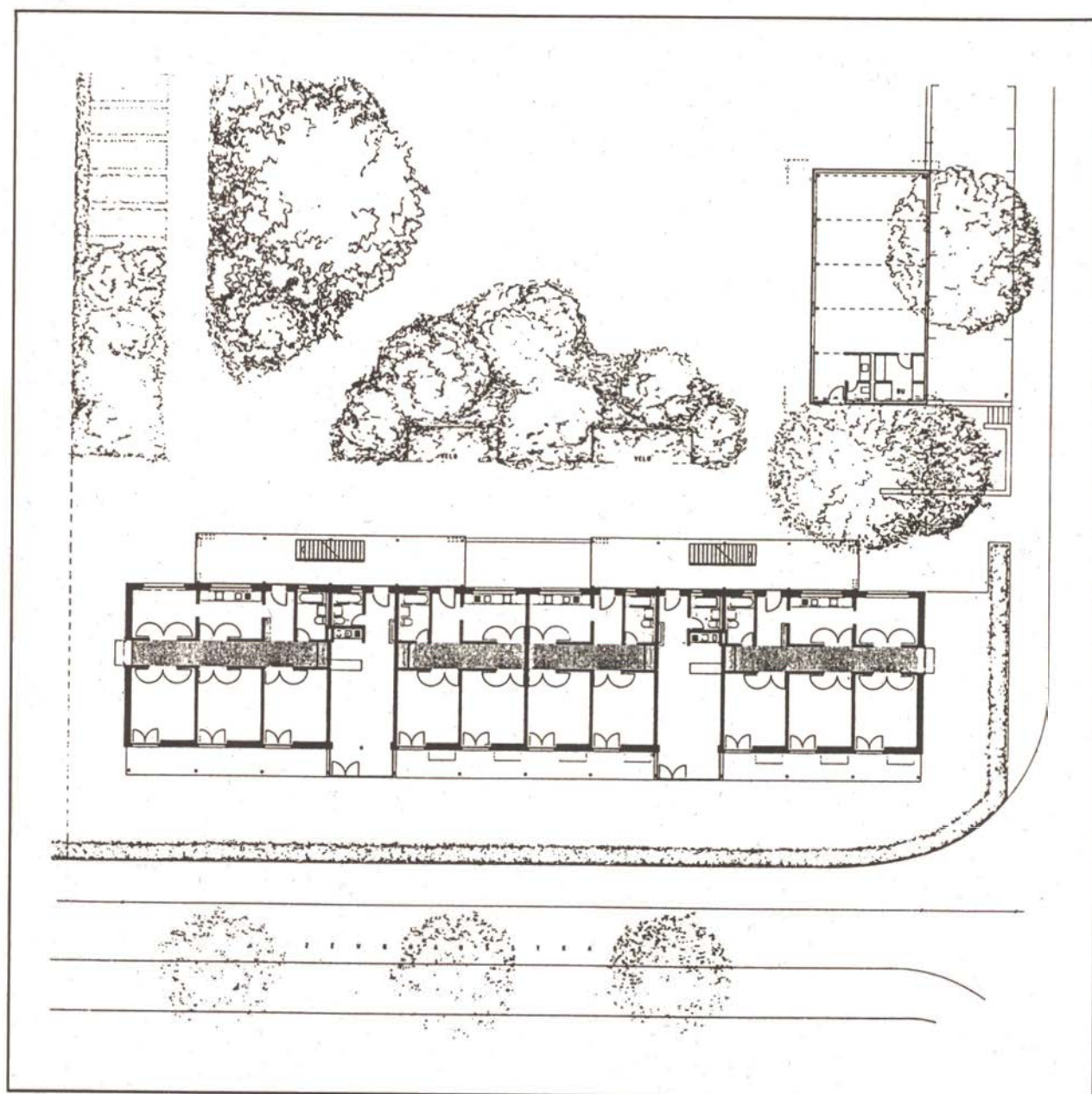
SIEDLUNG "MURACKER", LENZBURG

Lieu:	Hallwilerstrasse / Zeughausstrasse, Lenzburg
Maître de l'ouvrage:	Erbengemeinschaft B. Schwarz, Zürich
Projet:	Architektengemeinschaft F. Kuhn, G. Pfiffner, Aarau
Année de construction:	1994
Programme:	Immeuble locatif comprenant 12 unités de logement, des chambres individuelles, une maison communautaire, des locaux artisanaux et de bricolage
Forme juridique:	Location



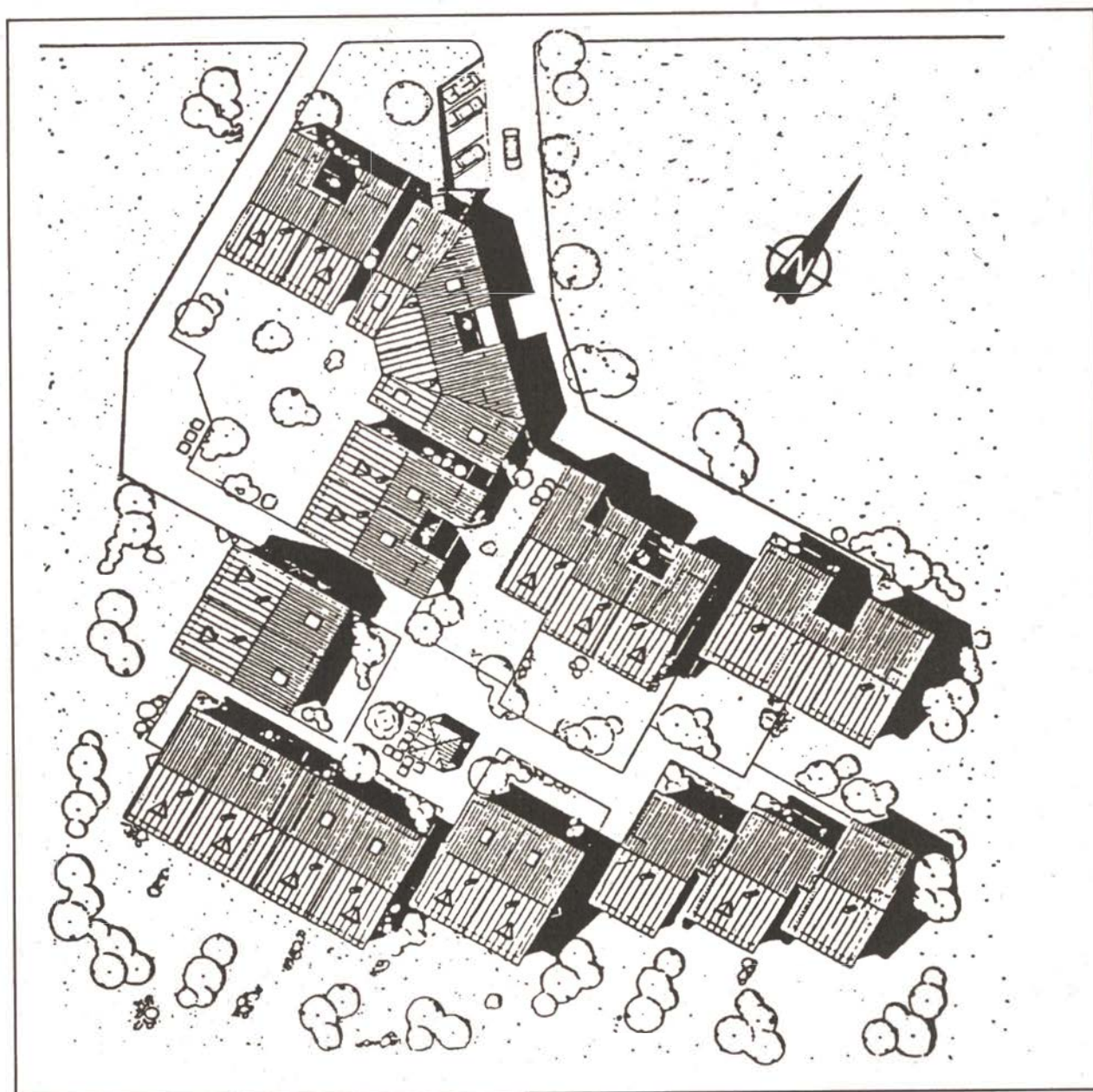
L'offre de logements s'adresse à des célibataires, des ménages de deux personnes et des familles. Des chambres individuelles avec cabine sanitaire peuvent être louées séparément ou directement adjointe au logement adjacent. Cela doit permettre l'adaptation à long terme du logement aux changements intervenant dans la grandeur des familles.

Le type de plan choisi prend comme base la maison-corridor et s'oriente sur le logement urbain du 19^e siècle avec des pièces de dimensions identiques et tournées sur la rue. Un balcon étroit longe tout le côté comportant les pièces et de larges balcons formant une partie des pergolas se trouvent du côté des cuisines habitables qui ressemblent à des jardins devant la maison.



SIEDLUNG "ALCHENFUHREN", SCHWARZENBURG

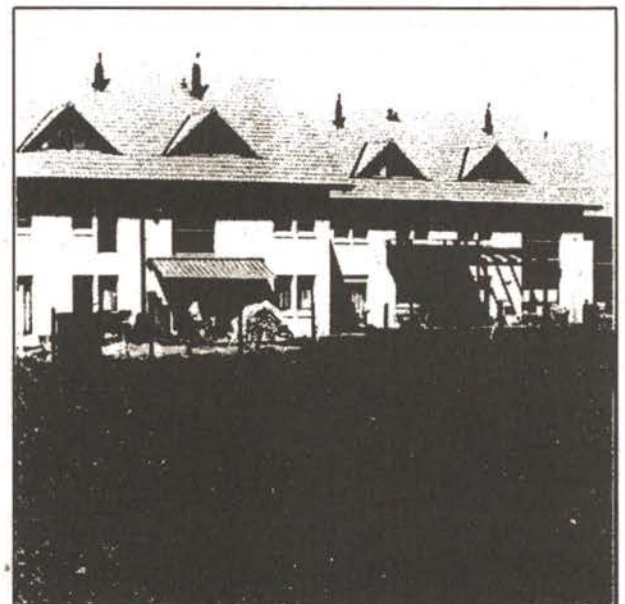
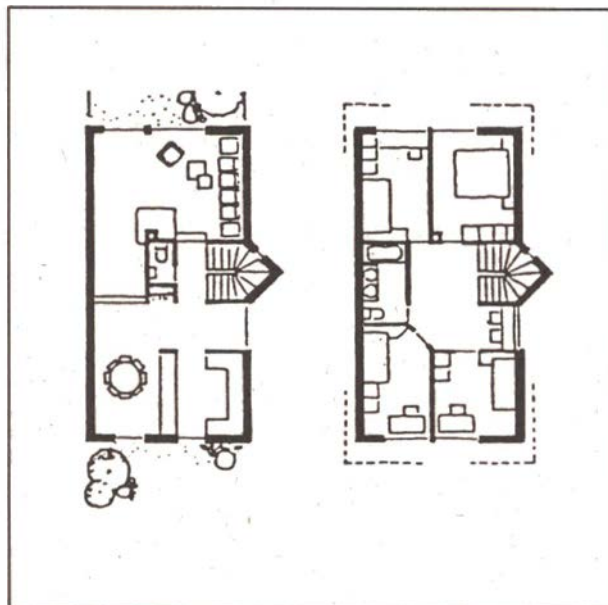
Lieu:	Langenwilweg, Schwarzenburg
Maître de l'ouvrage:	Wohnbaugenossenschaft Alchenfuhren, Schwarzenburg
Projet:	Rudolf Rast, Bern; Ausführung: Ernst Vivian, Schwarzenburg
Année de construction:	1982 - 1985
Programme:	22 maisons en rangée
Forme juridique:	Location



La commune a cédé le terrain à la condition que soit élaboré un projet pour un ensemble d'habitations. On s'est efforcé de réaliser une cité d'un haut degré d'utilisation et qui s'harmonise du point de vue "esthétique" à la zone attrayante de maisons familiales. Un environnement propice aux enfants et des unités de logement à prix avantageux constituaient d'autres objectifs à atteindre.

La coopérative de construction de logements nouvellement fondée s'est elle-même dotée des cahiers des charges et des règlements suivants:

- cahier des charges de l'administration
- cahier des charges "entretien technique"
- principe de la répartition des charges
- concept de financement
- règlement sur les prestations propres
- règlement sur l'utilisation des parcelles communautaires
- règlement d'exploitation

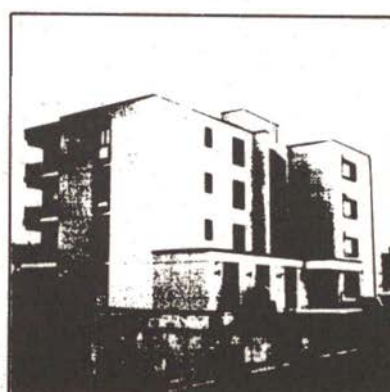
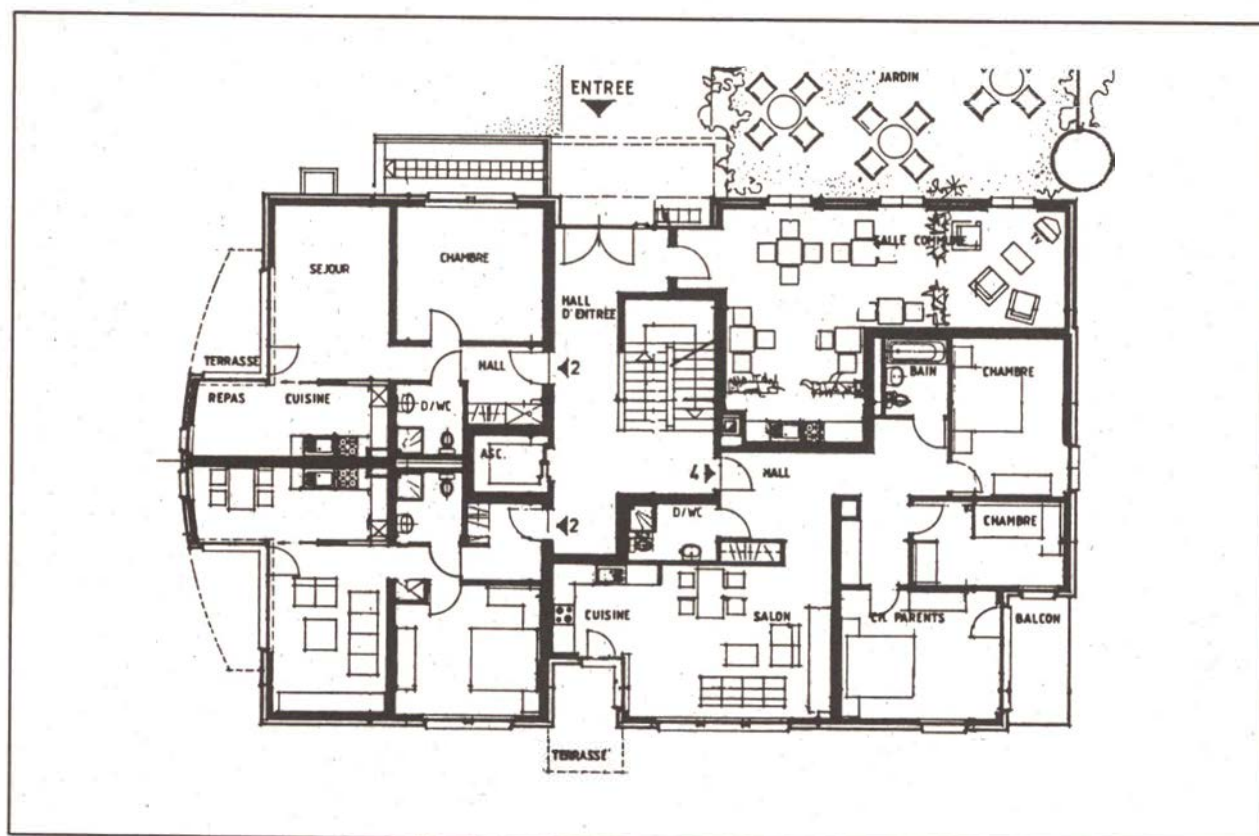


CITÉ "ST-MAURICE", BELFAUX

Lieu:	Pré St-Maurice, Belfaux
Maître de l'ouvrage:	Fondation St-Maurice, Belfaux
Projet:	A. Oberson, R. Scholl S.A., Courtepin
Année de construction:	1ère étape entre 1990 et 1991, 2ème étape à partir de 1994
Programme:	3 immeubles locatifs comportant des logements pour personnes âgées
Forme juridique:	Location

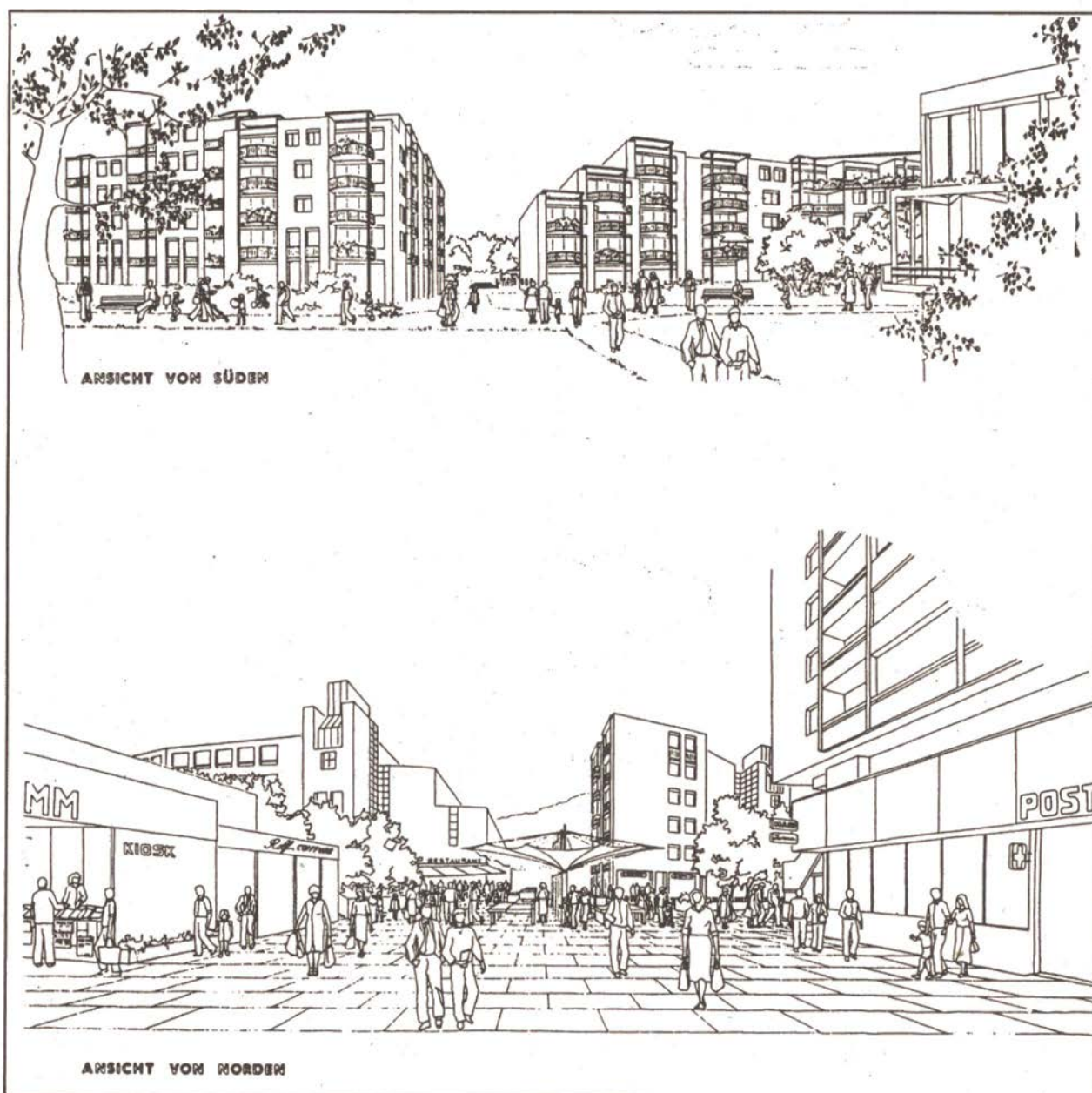


Une cité, composée de trois immeubles d'habitation, qui est destinée aux personnes âgées et aux ménages à faible revenu, se dresse au nord du centre villageois. Le premier immeuble, achevé en 1991, comprend 15 logements de une à quatre pièces. Outre l'aide combinée de la Confédération et du canton, le fait que la fondation ait pu acquérir le terrain à bâtir à un prix préférentiel de la paroisse a contribué à fixer de bas loyers.



ALTERSSIEDLUNG "HOFMATT", KRIENS

Lieu:	Hofmattweg, Kriens
Maître de l'ouvrage:	Bürgergemeinde Kriens
Projet:	W. Rüssli, Luzern
Année de construction:	1982 - 1985
Programme:	2 immeubles locatifs comprenant 78 logements pour personnes âgées et 2 logements pour les concierges, 8 chambres d'hospice, des artisans, un restaurant
Forme juridique:	Location



Les deux bâtiments que comprend la cité pour personnes âgées se situent au milieu d'une zone piétonne et à proximité idéale d'un home pour personnes âgées, dont les installations peuvent être utilisées par les habitants de la cité.

Si, au niveau des caractéristiques, ces logements ne se distinguent pas des appartements habituels, en revanche leurs installations et leur degré de confort répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées. Les logements sont conçus de telle sorte que seule une grave atteinte à l'état de santé oblige les occupants à les abandonner (emménagement dans le home).

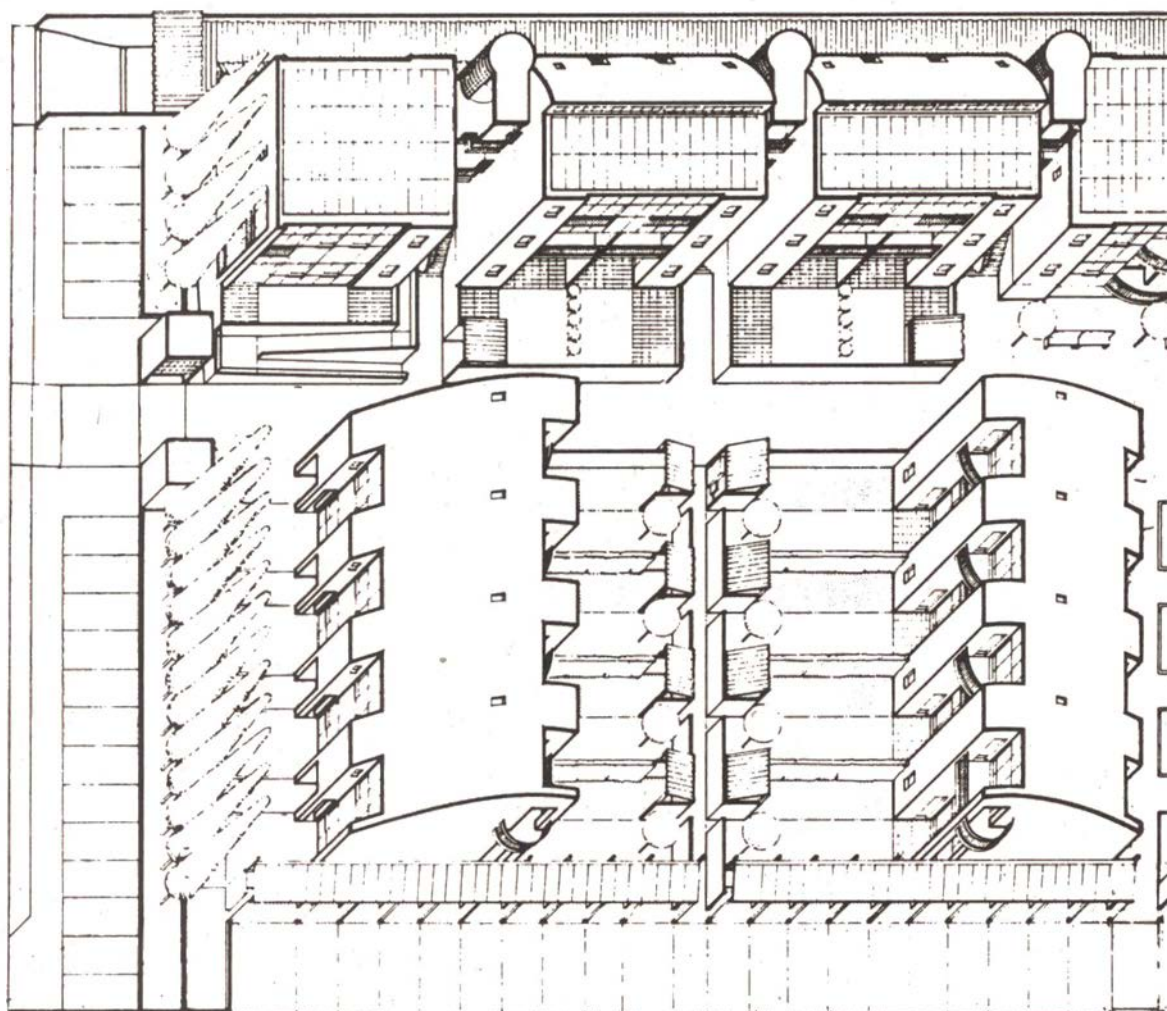
Le long chemin "de l'étude des plans au projet" a été montré dans le message d'approbation.

1969	Le Conseil des habitants accepte la motion.	22.12.1978	Le Tribunal fédéral déboute le recours de droit public de la Grossfeld SA.
Mai 1971	Le Conseil municipal élit une commission préparatoire.	01.10.1979	Un compromis est trouvé avec la Grossfeld SA qui retire ses recours de droit administratif. L'on renonce à trois logements à l'étage supérieur de l'aile B et la construction est repoussée de quatre mètres.
21.06.1972	Le Conseil municipal élit une commission pour la construction.	Nov. 1979	La commission pour la construction s'efforce de recourir à d'autres produits énergétiques que le mazout. Du gaz naturel est mis à disposition. Des essais de pompage des eaux souterraines sont décidés pour déterminer si l'installation d'une pompe à chaleur serait possible.
Janv. 1973	Première enquête auprès de la population; plus de 300 personnes intéressées s'annoncent.	Fin 1979	Le devis est remanié.
03.05.1973	Le Conseil des habitants accepte le lieu d'implantation Hofmatt.	Début 1980	Discussions avec les entrepreneurs. Des discussions interminables portent sur le parking souterrain.
25.09.1973	Arrêté du Conseil municipal: un garage souterrain est à projeter.	Avril 1980	Le nouveau devis, établi selon des offres détaillées, est prêt. Renchérissment par rapport à 1975: 25 %.
Nov. 1973	Ouverture du concours d'idées.	Avril 1980	Tous les calculs des loyers doivent être adaptés au nouveau devis.
30.04.1974	L'architecte W. Rüssli reçoit le 1er prix parmi onze projets présentés.	Juin 1980	On ne peut malheureusement pas envisager de pompe à chaleur car la nappe d'eaux souterraines est trop faible.
08.09.1975	L'architecte est mandaté pour prévoir d'autres chambres pour personnes âgées dans l'aile du home.	Août 1980	Des discussions ont lieu sur la reprise du restaurant.
1975	La Grossfeld SA refuse l'accès au garage souterrain par la rampe existante.	Janv. 1981	Le locataire se déclare prêt à reprendre le restaurant en l'état de gros oeuvre.
Janv. 1976	Des solutions sont recherchées avec des offices cantonaux.	Fév. 1981	Les nouvelles données font l'objet de discussions approfondies avec le Bureau central pour la construction de logements à Lucerne. Il est décidé de procéder à la notation sur le projet de construction en formulant deux questions. La question du restaurant doit être présentée séparément.
04.05.1976	Des possibilités d'expropriation sont discutées concernant la rampe d'accès au garage souterrain. Recours à un conseiller juridique.	Mars 1981	Elaboration d'une proposition "Rapport et requête".
21.06.1976	Le Conseil des habitants est informé de toutes les questions en relation avec l'important projet de construction.		
Juillet 1976	Deuxième enquête auprès de la population. Résultat: 278 personnes s'intéressent sérieusement aux logements pour personnes âgées.		
Oct. 1976	La procédure d'octroi du permis de construire d'éclenche un grand nombre de plaintes qui concernent presque toutes le garage souterrain.		
09.12.1976	Le Conseil municipal déclare le chemin Hofmatt d'accès public. Des recours de droit administratif sont déposés contre cette décision.		
27.01.1977	Le Conseil municipal accorde le permis de construire pour les bâtiments contre lequel la Grossfeld SA dépose un recours de droit administratif.		
12.08.1977	Le Conseil-exécutif rejette le recours de la Grossfeld SA contre la déclaration d'accès public du chemin Hofmatt. La Grossfeld SA se pourvoit en recours de droit public contre cette décision auprès du Tribunal fédéral.		
27.11.1978	Le Conseil municipal octroie le permis de construire pour le garage souterrain, contre lequel des recours de droit administratifs sont déposés auprès du Conseil-exécutif.		



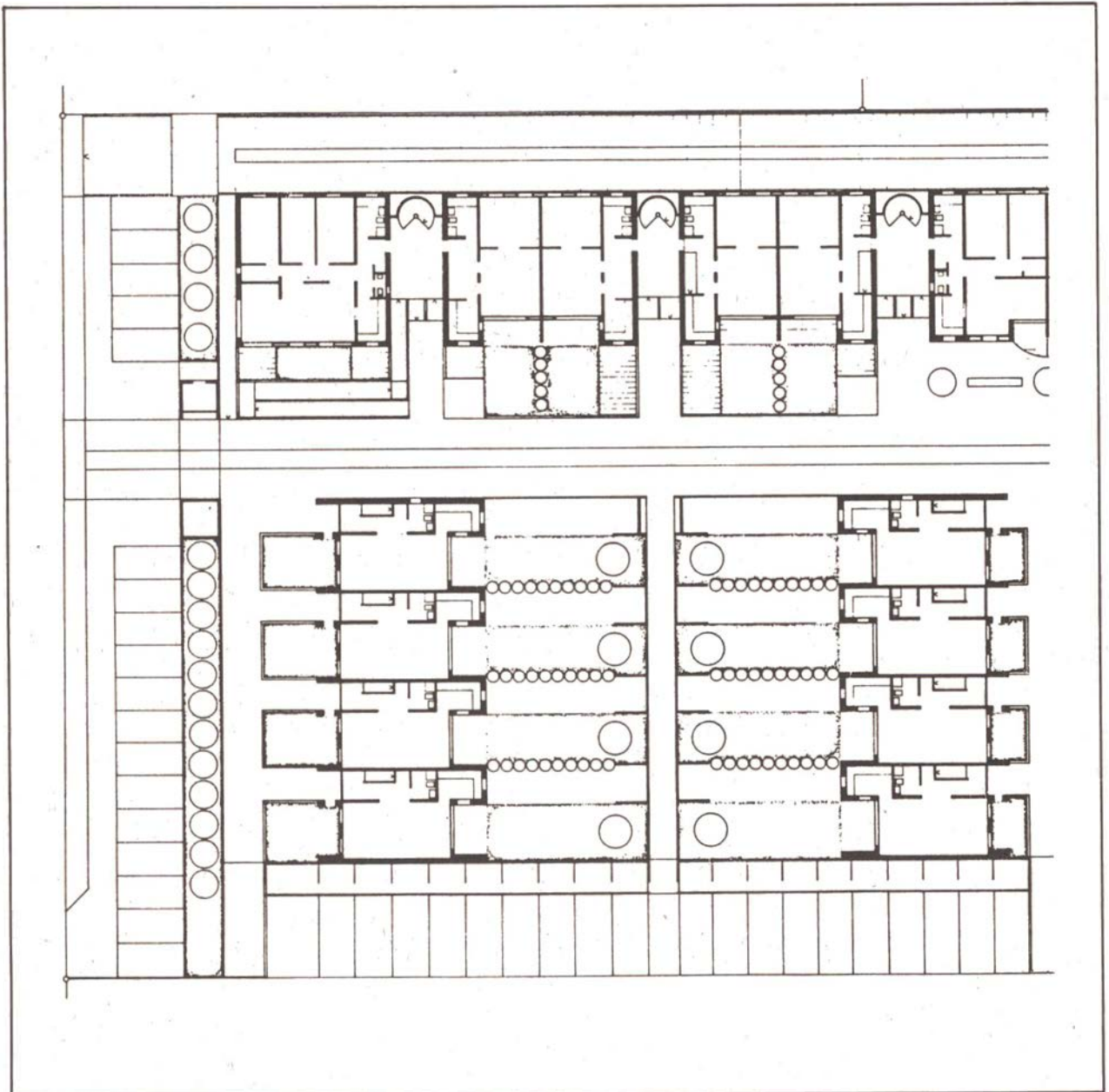
CITÉ "AU PONT-DU-TRAUX", SAILLON

Lieu:	Au Pont-du-Traux, Saillon
Maître de l'ouvrage:	Caisse de prévoyance du canton de Genève
Projet:	F. Franzetti, Martigny; collaborateur: R. Fellay, Martigny
Année de construction:	1992 - 1994
Programme:	Immeubles locatifs et maisons en rangée
Forme juridique:	Location



Le maître d'ouvrage, une caisse de pension, a organisé un concours pour le projet en coopération avec la commune et le canton. Contrairement à la manière de construire des maisons familiales dispersées ce qui se rencontre dans les environs immédiats, on a construit ici un ensemble en habitat groupé comprenant des espaces extérieurs bien organisés.

Afin de répondre à l'évolution de la taille des familles, les appartements particuliers peuvent être adaptés aux différents besoins par le biais de petites transformations dans la construction.



Les groupes de demandeurs encouragés et leurs besoins de logement

Le principal objectif partiel de l'encouragement à la construction de logements est la mise à disposition d'espaces habitables destinés aux personnes et aux ménages qui s'approvisionnent avec difficultés sur le marché pour des raisons essentiellement financières. Comme le montrent les études qui ont été effectuées, l'activité d'encouragement menée jusqu'à présent a nettement agi dans cette direction.

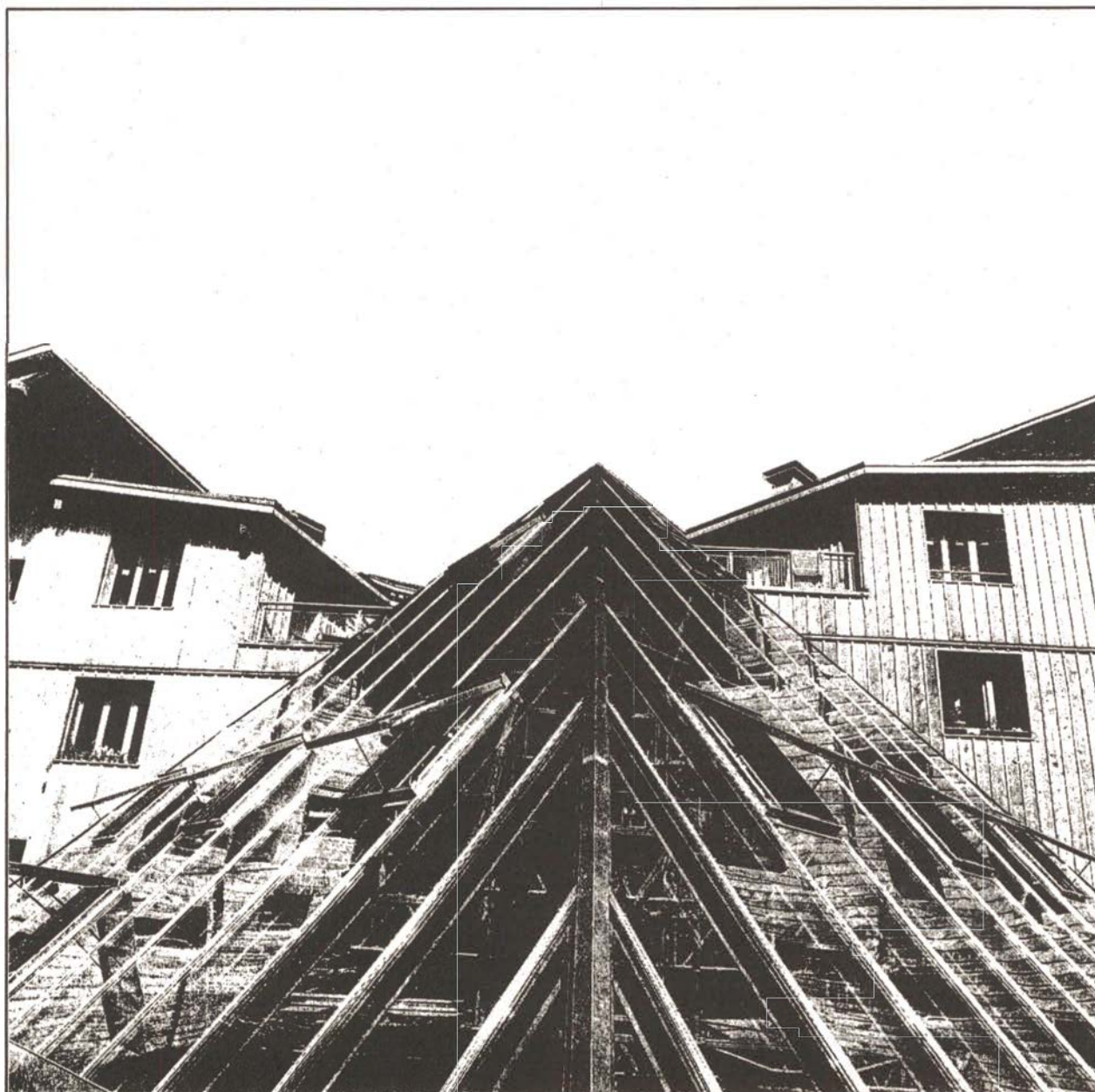
Dans le domaine de la propriété, les coûts moyens de construction et d'acquisition des objets encouragés se situent à un niveau de 20 % environ inférieur à celui des unités non encouragées. Les familles nombreuses sont surreprésentées parmi les ménages bénéficiant d'une aide, et la majeure partie n'aurait pas pu accéder à la propriété sans ces aides en raison de conditions de revenu et de fortune modestes. Dans le secteur locatif, l'aide s'adresse aux investisseurs. Malgré l'absence de prescriptions de location, les groupes ciblés sont atteints puisque les deux tiers des investisseurs LCAP offrent leurs logements à des catégories ciblées de locataires. C'est pourquoi la part des ménages disposant d'un revenu modeste, ainsi que les familles, les personnes âgées et les handicapés est nettement plus importante dans les logements LCAP que dans la moyenne suisse.

L'approvisionnement en logements adapté aux besoins ne se résume pas uniquement à une question de prix. Les modifications intervenues au cours des deux dernières décennies dans la structure des ménages, dans le monde du travail et dans l'orientation des valeurs ont considérablement élargi le spectre des souhaits et des besoins en matière de logement. C'est pourquoi l'encouragement de solutions variées et flexibles qui vont au-delà de l'offre traditionnelle au niveau conceptuel, constitue un important postulat de la Confédération. Ces nouvelles formes de logement sont caractérisées, entre autres, par des possibilités de participation données aux habitantes et aux habitants, des formes mixtes entre la location et la propriété, de nouveaux modèles de financement, la combinaison ciblée de types d'habitants et de ménages dans un habitat intégré, une plus grande attention portée aux postulats écologiques, l'utilisation judicieuse des espaces semi-publics et publics ainsi qu'une offre équilibrée entre locaux communautaires et privé.

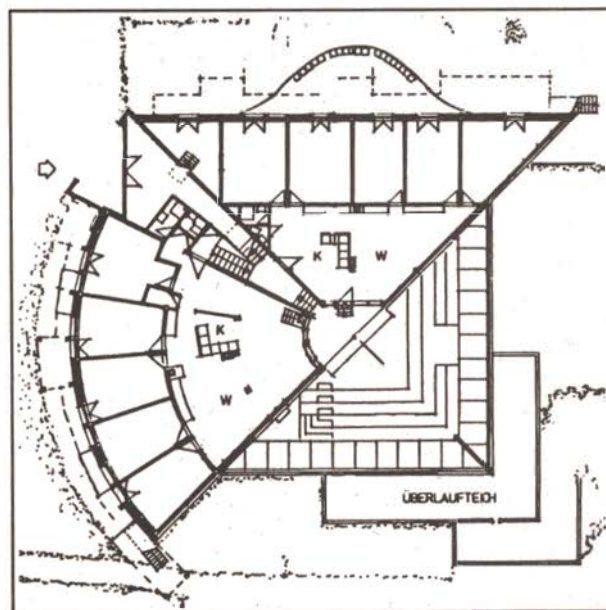
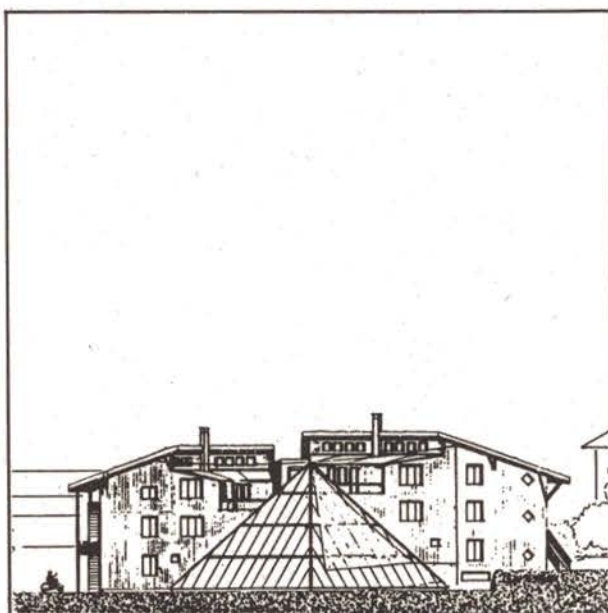
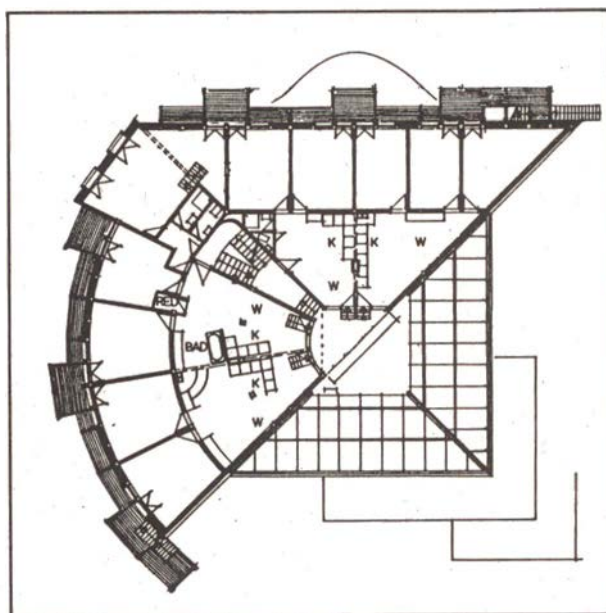
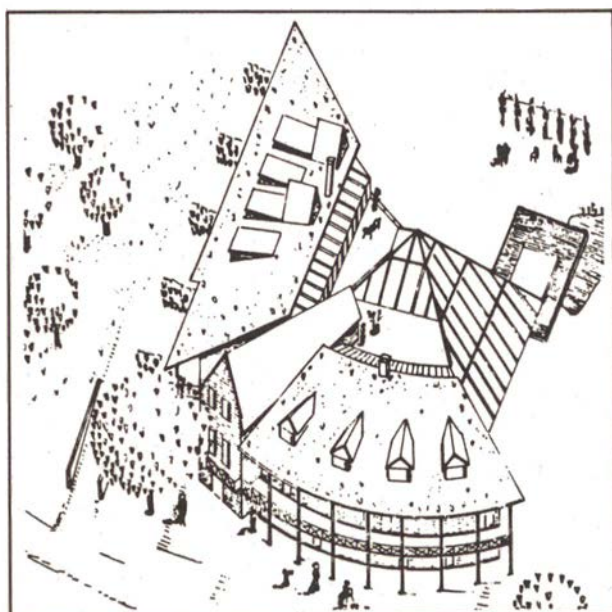
Comme le montrent les exemples, la LCAP a encouragé diverses cités considérées comme exemplaires. En complément, la recherche a porté de nouvelles idées à la connaissance d'un large public par le biais de plusieurs publications. On peut se réjouir du fait que des idées se soient concrétisées également dans la construction de logements ne bénéficiant pas d'encouragement. La recherche a aussi examiné les problèmes de logement que connaissent les personnes et les groupes défavorisés sur le marché et a tracé de nouvelles voies pour y remédier. Des concepts, tels que le "Gassenhotel" (asil de nuit) et la gérance alternative "domicil" (comme à Zurich) ont été partiellement réalisés avec succès et contribuent de manière non négligeable à l'approvisionnement en logement de groupes défavorisés.

WOHNHAUS "VIA FELSENAU", BERN

Lieu:	Spinnereiweg, Bern
Maître de l'ouvrage:	Genossenschaft Via Felsenau, Verein "Berner Jugend baut", Bern
Projet:	R. Gorajek, u.a., Bern
Année de construction:	1991 - 1993
Programme:	Grande maison d'habitation comprenant 30 chambres, un local communautaire
Forme juridique:	Location



Des jeunes ont conçu et bâti la "Via Felsenau" qu'ils gèrent également eux-mêmes. Leur objectif était de construire une maison d'habitation communautaire à loyers supportables et au mode de construction écologique. Les futurs occupants et occupants ont dû fournir un certain nombre d'heures de travail pour obtenir un droit d'habitation. Le mode de construction est unique: structure porteuse en bois avec revêtement d'argile. La maison communautaire n'est pas seulement utilisée par les habitants, mais peut être louée pour des concerts, des pièces de théâtre, etc.



WOHNHAUS "ERASMUSPLATZ", BASEL

Lieu:	Erasmusplatz / Feldbergstrasse, Basel
Maître de l'ouvrage:	Wohnstiftung für Studierende, Basel
Projet:	ARCHICO, Basel
Année de construction:	3 étapes entre 1987 et 1988
Programme:	Construction en ordre contigu comprenant 17 logements, 3 magasins et un atelier dans la cour
Forme juridique:	Location

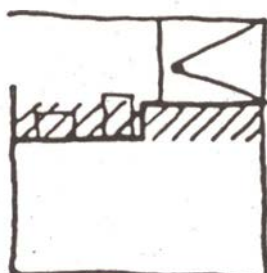


L'immeuble, composé de cinq maisons, a été acheté par la "Wohnstiftung für Studierende" et rénové de "manière douce" à l'intérieur comme à l'extérieur. Le programme de rénovation a été déterminé par les données de construction, le standard d'aménagement souhaité par la propriétaire et les prescriptions légales. Les clôtures ont été retirées dans l'arrière-cour afin de créer une surface cohérente de grande étendue comprenant des terrasses et des plantations.

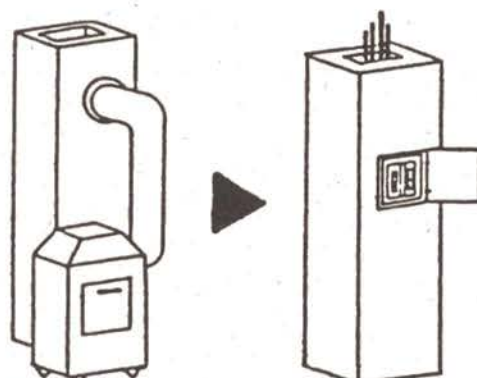
L'étude des projets tenant compte des coûts ainsi que la réquisition d'aides financières de l'Etat ont contribué à pouvoir louer les logements à des étudiants pour des loyers supportables.



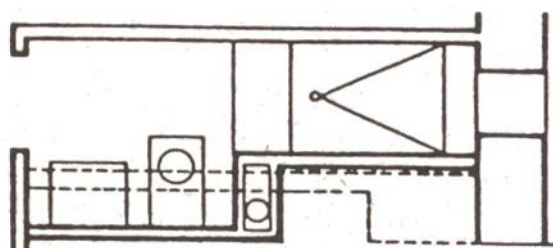
Un déplacement de mur crée deux niches...



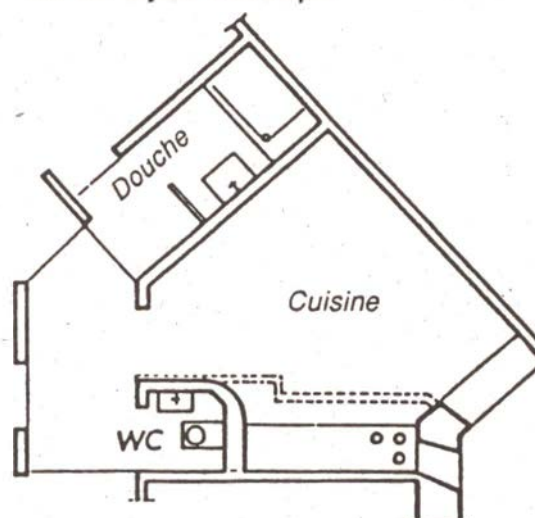
...pour le WC et la douche, sans perte de surface de la cuisine



Du tuyau d'évacuation du mauvais air au tuyau technique



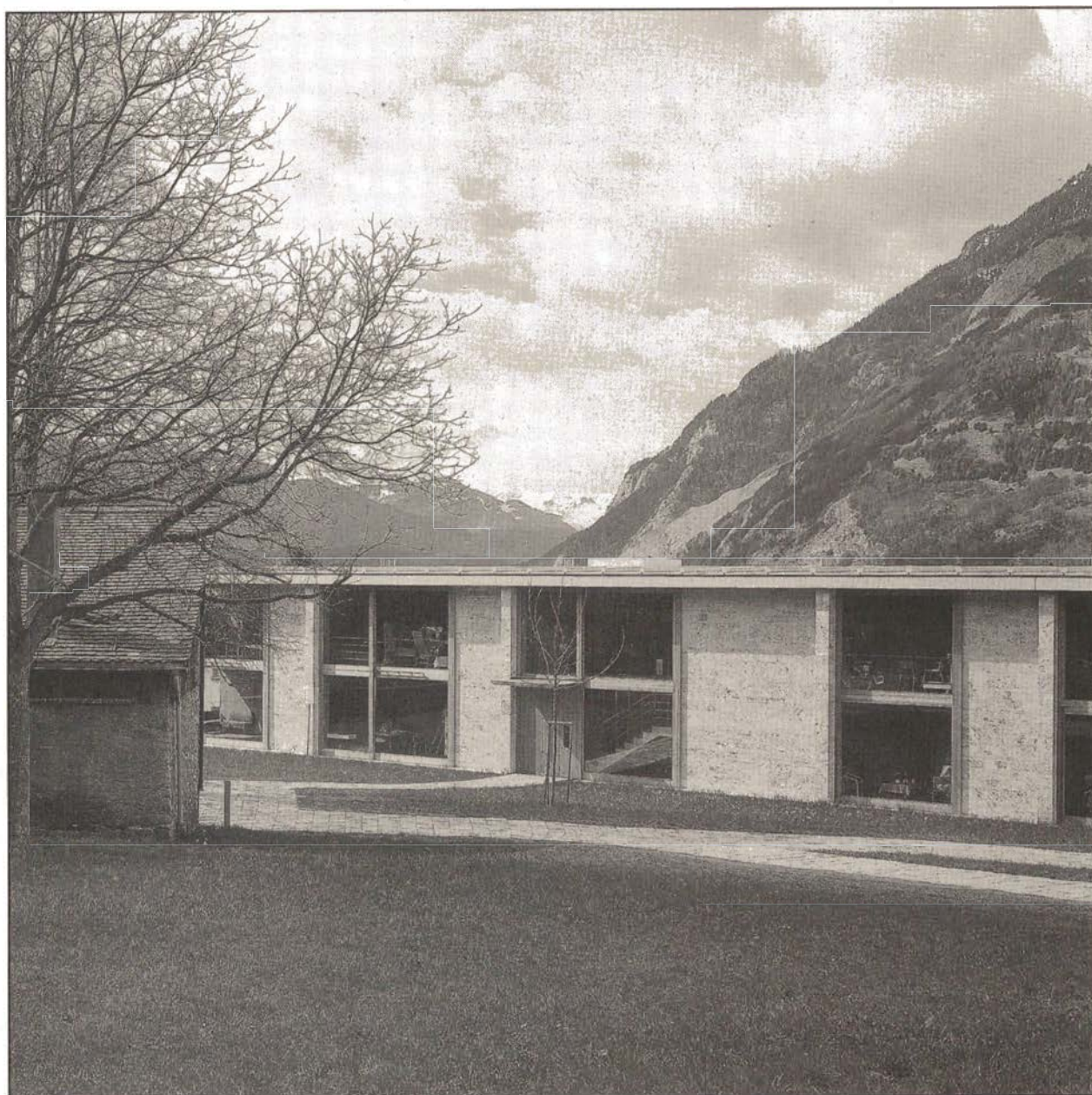
Erasmusplatz 7: ancien (---) et nouveau (—) plan des toilettes, respectivement de la douche.



Erasmusplatz 6: ancien (---) et nouveau (—) plan des toilettes, de la douche et de la cuisine

ALTERSSIEDLUNG "MASANS", CHUR

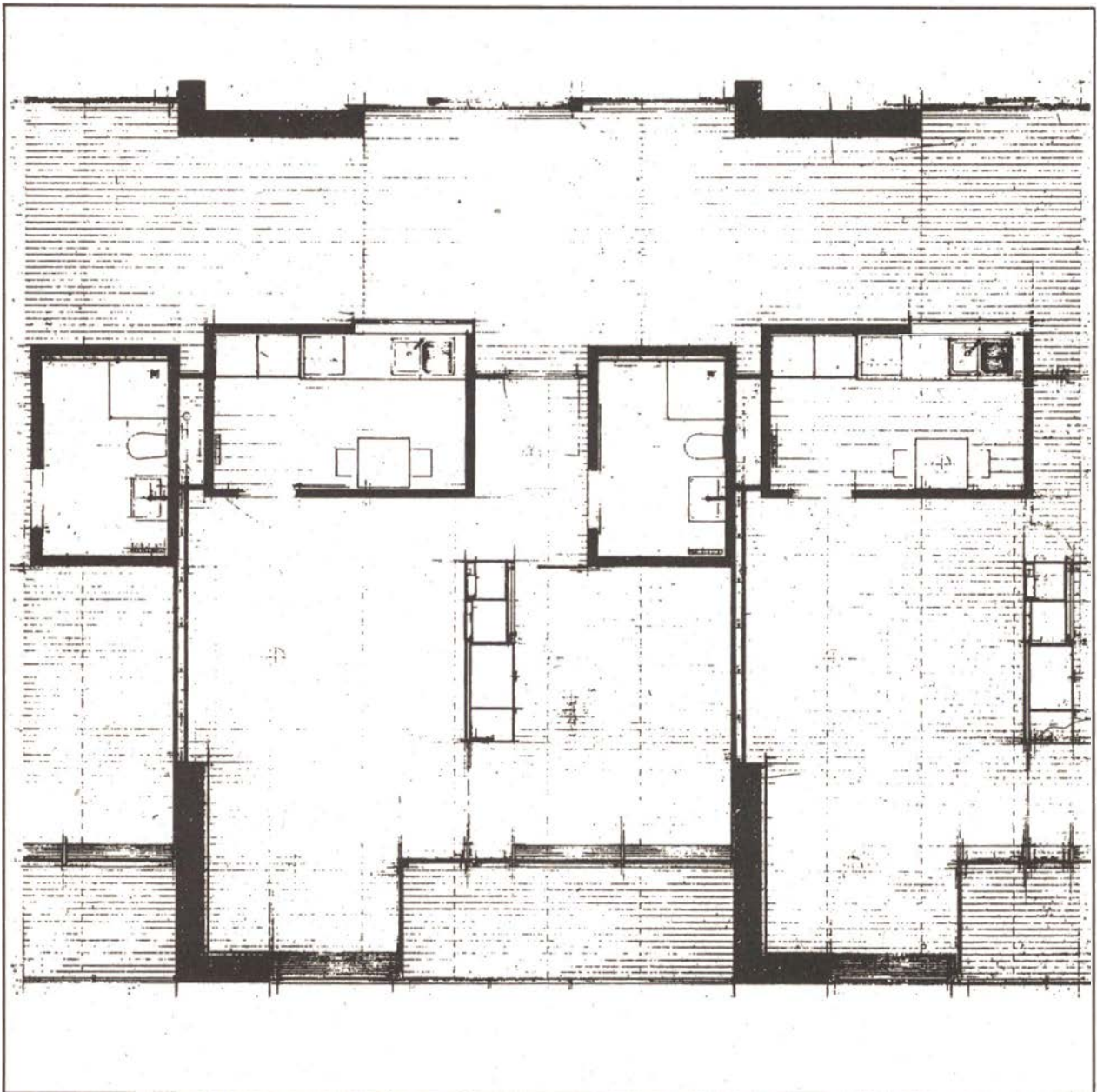
Lieu:	Cadonaustrasse, Chur-Masans
Maître de l'ouvrage:	Stiftung Evangelische Alterssiedlung, Chur-Masans
Projet:	Peter Zumthor, Haldenstein; collaborateur: Peter Durisch
Année de construction:	1991 - 1993
Programme:	Bâtiment d'habitation de 21 logements
Forme juridique:	Location



Le long corps de bâtiment de deux étages, sis dans un verger est un édifice primé aux plans raffinés et d'une perfection supérieure quant à l'aménagement.

Le bâtiment se compose de trois zones habitables: une vaste pergola avec des portes coulissantes, la zone habitable et le balcon. Une liaison optique existe entre les cuisines et la pergola publique.

La maison ne peut être comparée aux habituelles cités pour personnes âgées; ils s'agit en premier lieu d'une maison "normale" transformée en habitation pour personnes âgées par l'adjonction d'installations particulières.

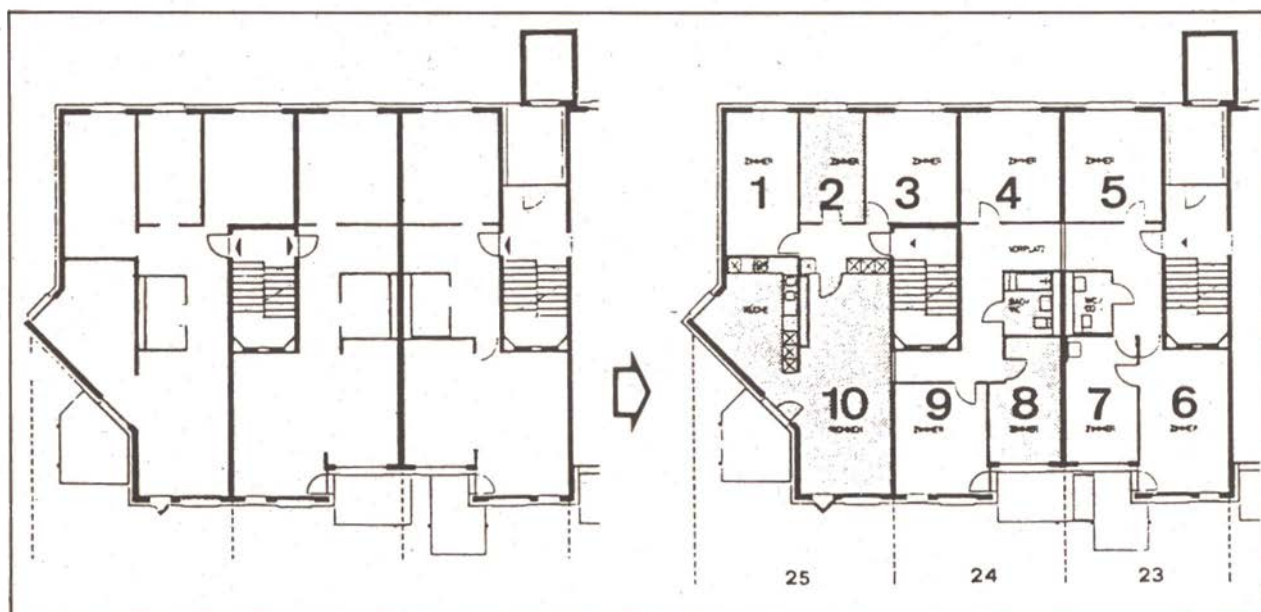


ÜBERBAUUNG "LIMMAT II", ZÜRICH

Lieu:	Limmatstrasse / Fabrikstrasse, Zürich
Maître de l'ouvrage:	Stadt Zürich, Verein integriertes Wohnen für Behinderte, Zürich
Projet:	Hertig, Hertig, Schoch / Bolliger, Hönger, Dubach, Zürich
Année de construction:	1983 - 1985
Programme:	4 immeubles comprenant 148 logements, une cité et un foyer pour personnes âgées, des locaux commerciaux, des ateliers, une cafétéria, un jardin d'enfants
Forme juridique:	Location

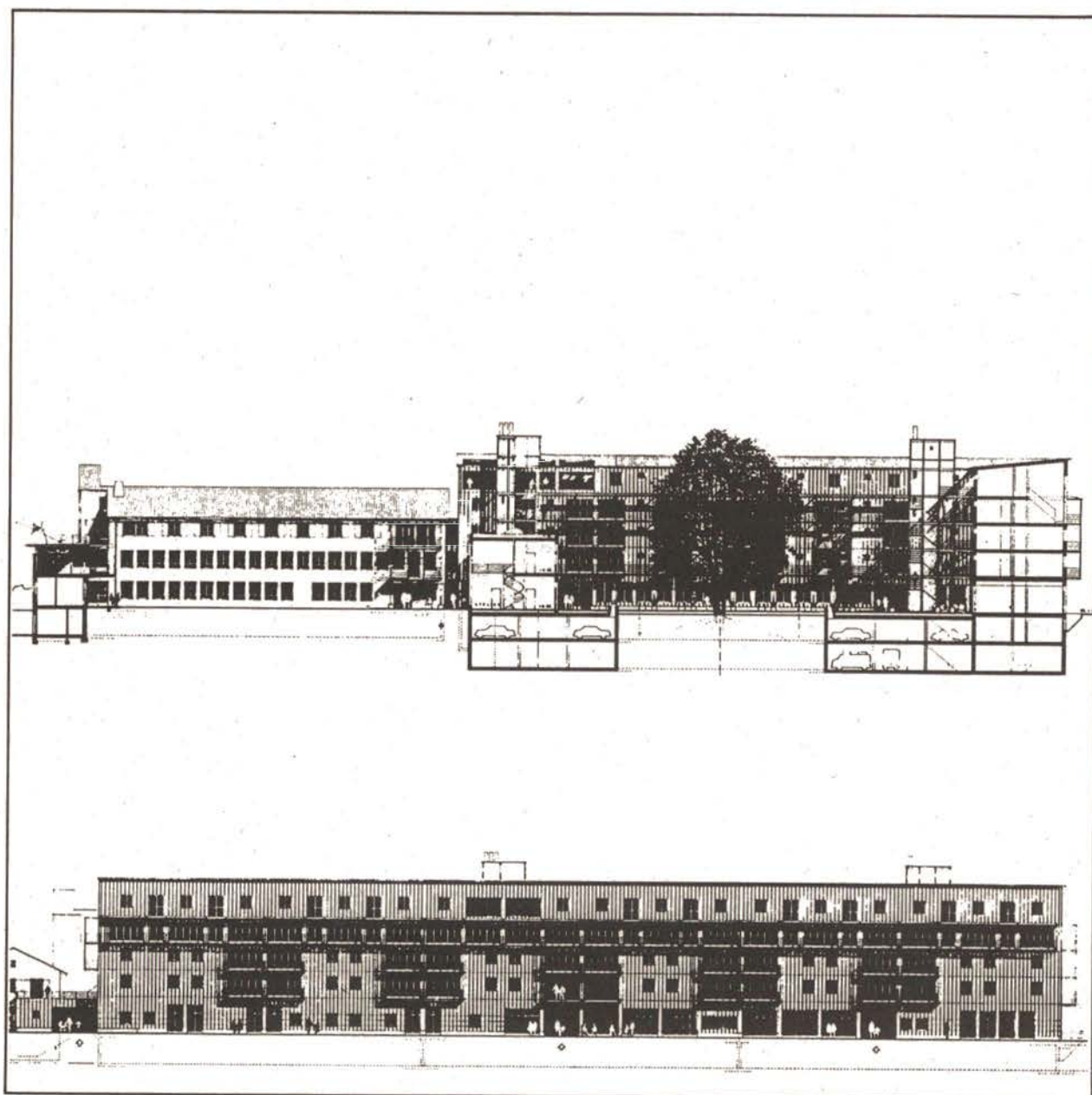


Un groupe d'habitations pour handicapés et non-handicapés a été intégré à l'ensemble d'habitation urbain. Grâce à des plans flexibles, trois logements ont pu être transformés en un appartement de 10 1/2 pièces. Un grand balcon adapté aux handicapés a été réalisé par le raccord des deux balcons. Les logements peuvent être en tout temps remis dans leur état originel.



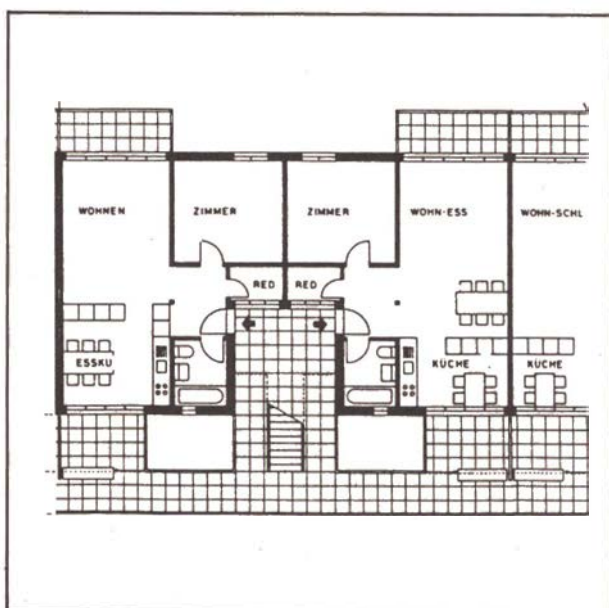
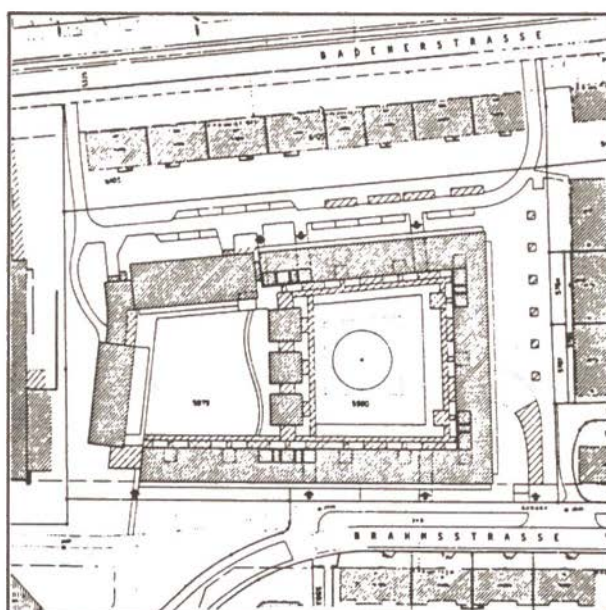
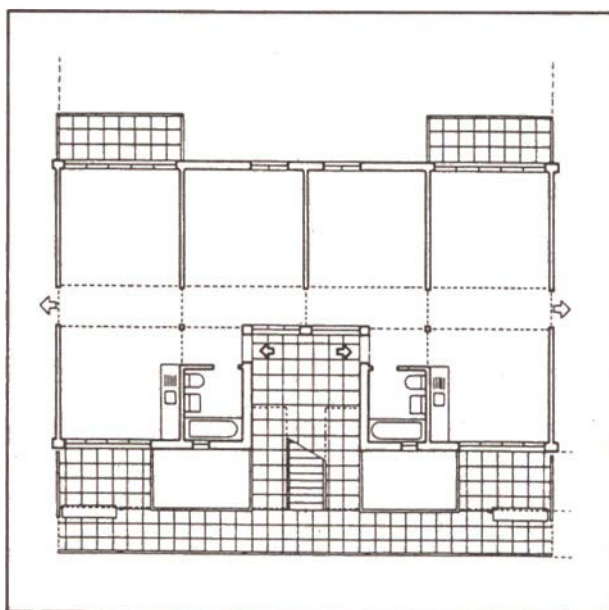
ÜBERBAUUNG "BRAHMSHOF", ZÜRICH

Lieu:	Badenerstrasse / Brahmsstrasse, Zürich
Maître de l'ouvrage:	Evangelischer Frauenbund, Zürich
Projet:	Kuhn, Fischer Partner Architekten AG, Zürich
Année de construction:	1989 - 1991
Programme:	Immeubles comprenant 67 logements (ateliers habitables, logements de plain-pied, duplex, chambres séparées), des locaux communautaires, 3 crèches, un café, une école, des bureaux
Forme juridique:	Location



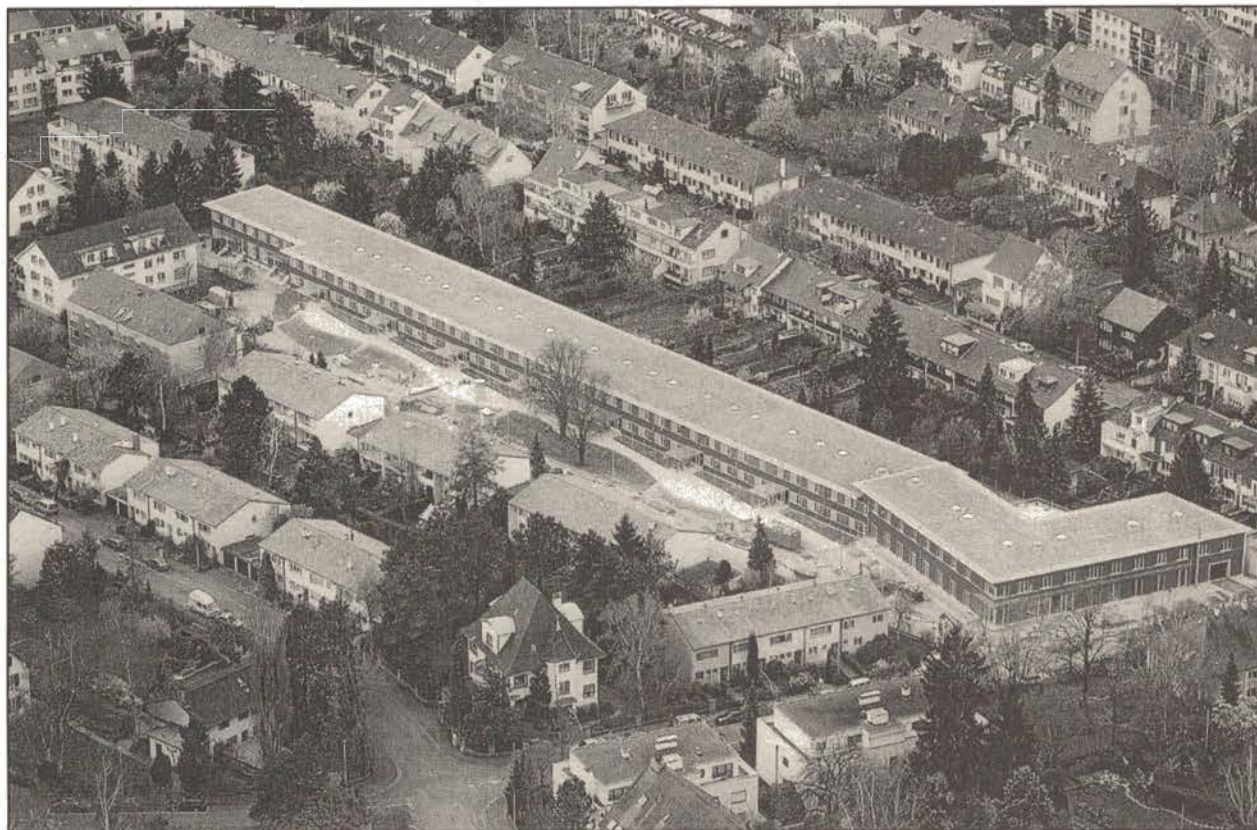
La Fédération des femmes protestantes souhaitait la réalisation d'une cité comprenant diverses formes d'habitation et de rencontre pour encourager la compréhension mutuelle, la responsabilité et la communauté. Des logements ont été construits spécifiquement pour les divers groupes, tels les familles, les familles monoparentales, les jeunes, les personnes âgées ainsi que les handicapés physiques et mentaux. La construction entourant la cour intérieure crée une intimité du côté cour et une ouverture optimale sur le quartier sur le côté extérieur.

Les pièces peuvent être utilisées de manière neutre grâce à leur forme quadrilatérale et leur grandeur similaire; si besoin est, des pièces séparées peuvent être louées en supplément.



ÜBERBAUUNG "IM NIEDERHOLZBODEN", RIEHEN

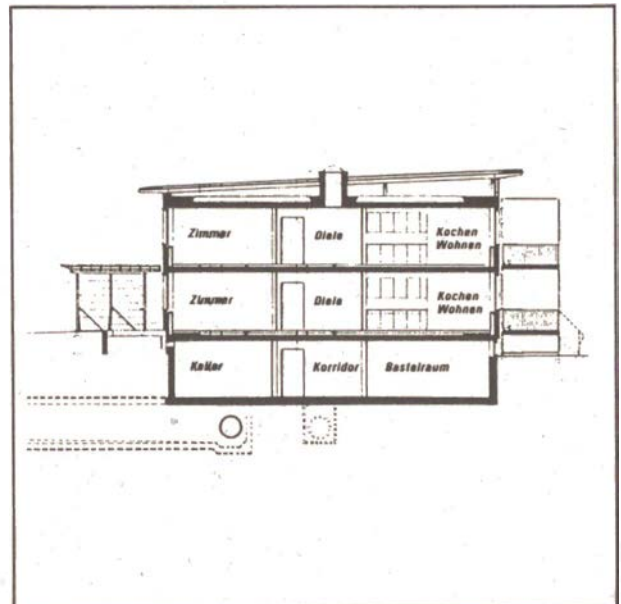
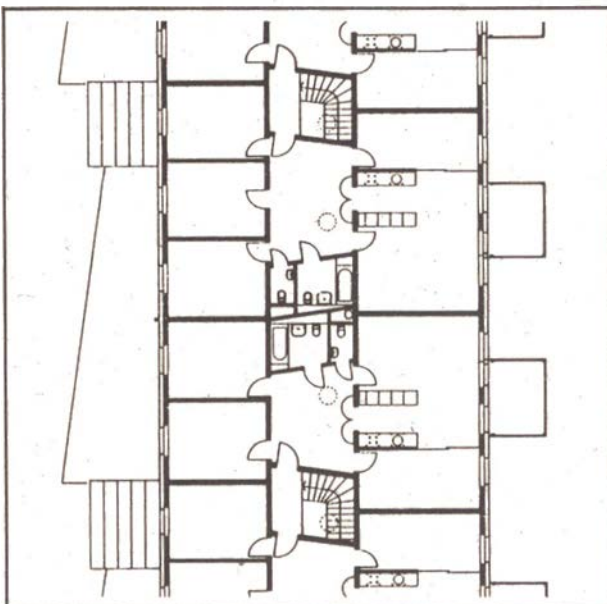
Lieu:	Arnikastrasse, Riehen
Maître de l'ouvrage:	WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel
Projet:	Metron Architekturbüro AG, Brugg
Année de construction:	1993 - 1994
Programme:	4 maisons en rangée, 30 logements coopératifs, 7 pièces de communication, 12 petits logements pour handicapés physiques, des locaux communautaires
Forme juridique:	Location et propriété



L'objectif était de construire un espace habitable à prix avantageux, écologique et intéressant au niveau de l'énergie qui serait destiné à des groupes d'habitants différenciés.

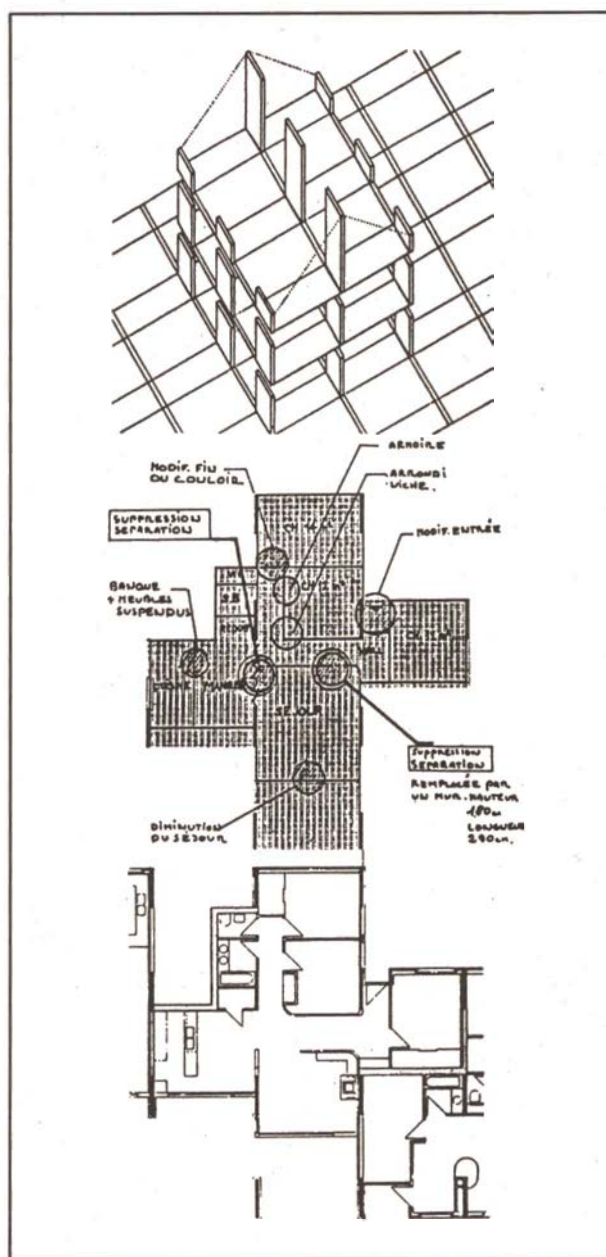
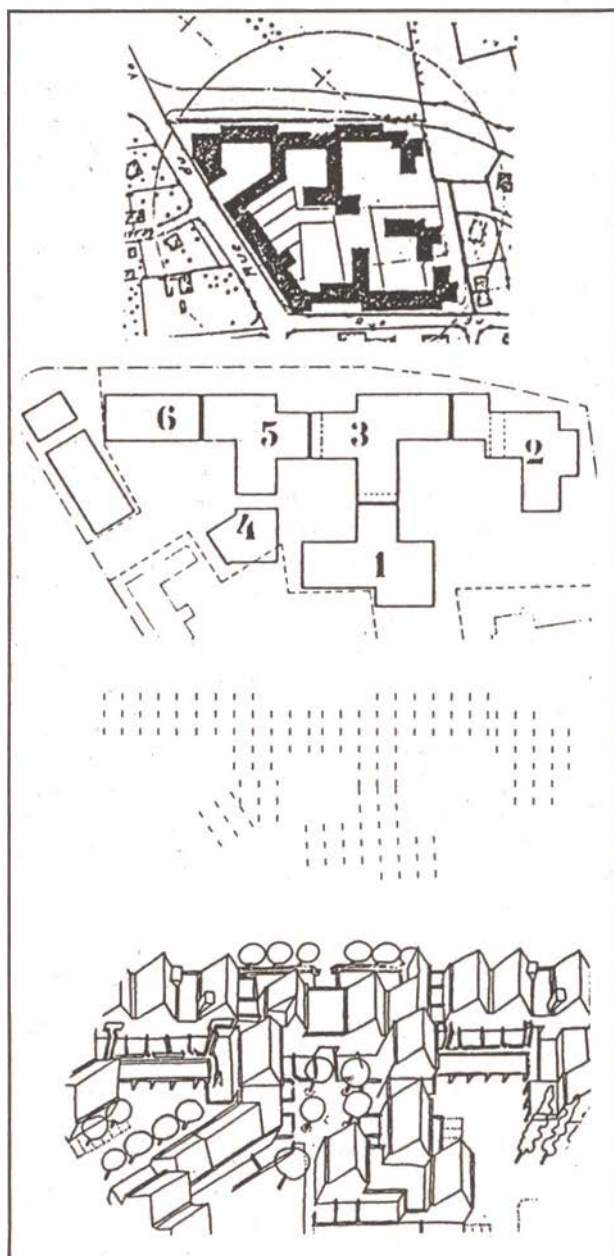
Le long corps de bâtiment - toute une cité dans une maison - se compose des maisons en rangée, du bloc coopératif limitrophe et du bâtiment de tête comportant les logements pour les handicapés physiques. La grande profondeur de bâtiment de 14 m réduit la part de façade et permet une retenue optimale de l'énergie.

Un type de plan classique a été choisi pour les maisons en rangée. De nouvelles tendances de la construction de logements locatifs ont été concrétisées dans le bloc coopératif: de nombreuses pièces de grandes dimensions et d'usage neutre, la surface d'occupation des cuisines combinable à la pièce de séjour, une surface de communication centrale, etc.



QUARTIER "LES PUGESSIES", YVERDON

Lieu:	Quartier Pugessies, Yverdon
Maître de l'ouvrage:	Société Coopérative "Les Pugessies", Yverdon
Projet:	Groupe Y, architecture et urbanisme SA, Yverdon
Année de construction:	1980 - 1987
Programme:	Petits immeubles de 60 logements
Forme juridique:	Propriété et location



Les architectes voulaient projeter et construire un quartier d'habitation avec une vaste participation des occupants. Comme proposition, on a posé la trame des éléments de structure sur l'ensemble de la surface à bâtir selon le plan de quartier. La planification s'est déroulée en quatre étapes en coopération avec les intéressés:

1ère étape:

Les intéressés mentionnent leurs besoins en surface et leurs possibilités financières. Chaque ménage cherche dans le quartier l'emplacement qu'il préfère et désigne l'étage et le nombre d'étages sur lequel il souhaite habiter.

2ème étape:

Avec l'aide des architectes et compte tenu de la structure de soutien donnée, les intéressés tracent le plan de leur logement. Les futurs habitantes et habitants peuvent construire un modèle de leur appartement à l'échelle 1:1 dans le "Laboratoire d'Expérimentation Architecturale" (LEA) de l'EPFL.

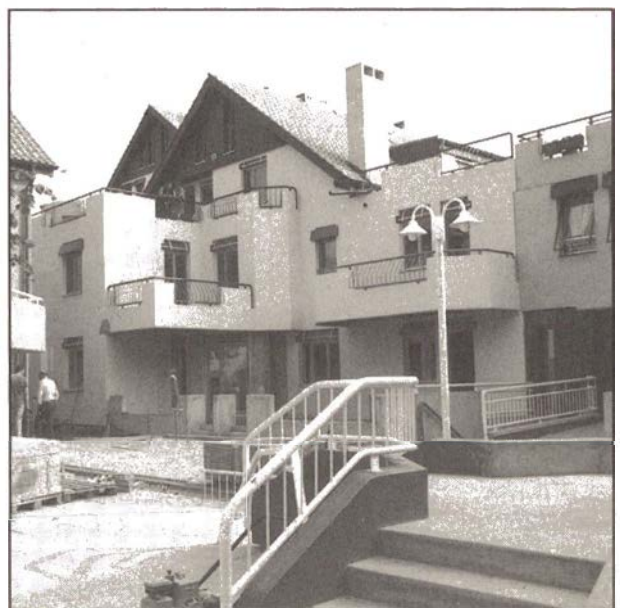
3ème étape:

Les intéressés fixent les standards d'aménagement et choisissent les matériaux. Cela permet aux architectes d'établir les plans définitifs et le devis.

4ème étape:

Les ménages décident s'ils souhaitent fournir des prestations propres ou remettre certains travaux à plus tard. Les plans et le devis sont adaptés en conséquence.

La phase de construction peut débuter.



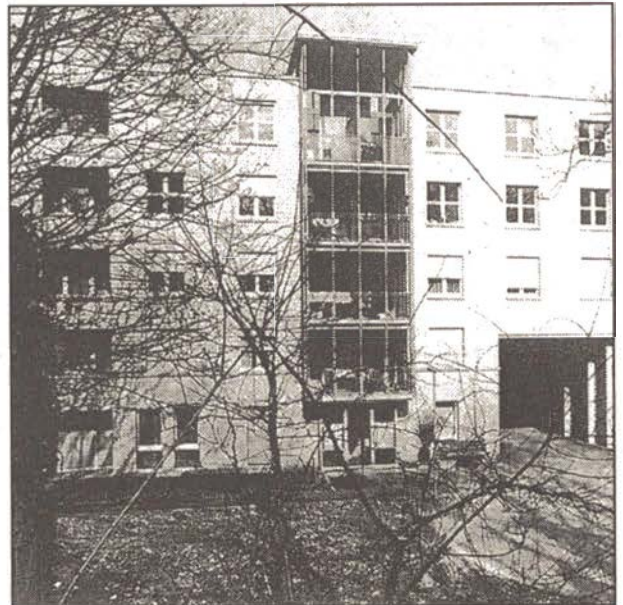
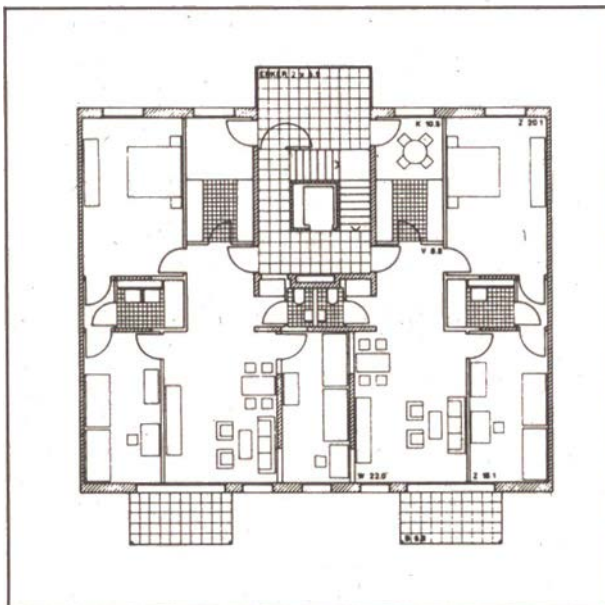
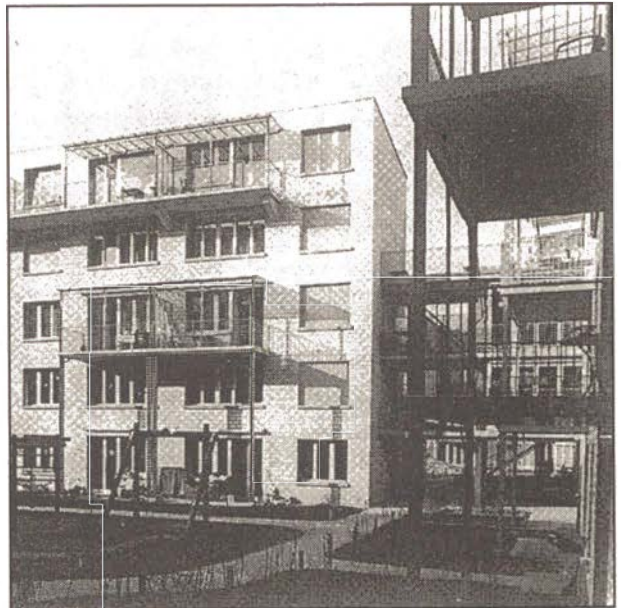
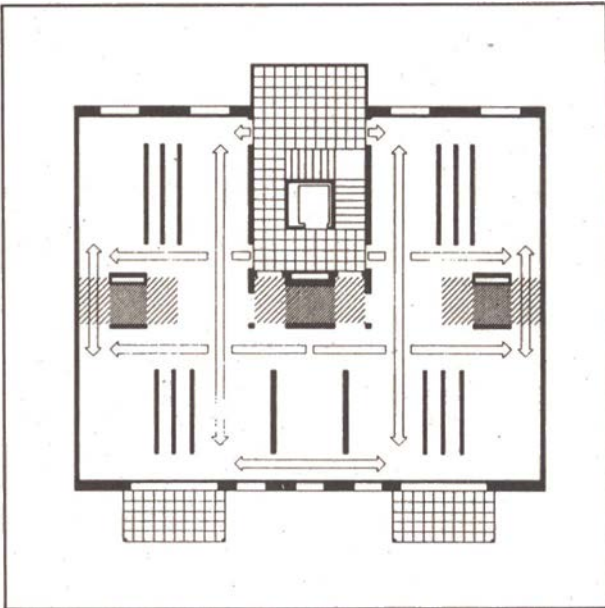
ÜBERBAUUNG "IM DAVIDSBODEN", BASEL

Lieu:	Im Davidsboden / Vogesenstrasse / Gasstrasse, Basel
Maître de l'ouvrage:	Christoph Merian-Stiftung und Patria Versicherungen, Basel
Projet:	Erny, Gramelsbacher, Schneider, Basel
Année de construction:	1989 - 1991
Programme:	Construction en ordre contigu de 156 unités d'habitation (logements pour personnes âgées, pour handicapés, grands logements), un local communautaire, une bibliothèque, des jardins d'enfants, un bureau, des artisans, un atelier, des locaux pour les loisirs.
Forme juridique:	Location



On a largement répondu aux besoins des habitants par le recours à une "structure flexible des plans", des possibilités de construire soi-même et de s'autogérer. Le concept de construction a permis que les premiers locataires ne fixent la grandeur des logements et leurs plans définitifs qu'une fois le gros-oeuvre achevé. Les futurs habitantes et habitants ont pu ainsi choisir l'orientation sur rue ou sur cour de la cuisine, du séjour et de la chambre à coucher. La flexibilité dans l'utilisation assure une adaptation ultérieure du logement à d'autres besoins.

Afin de favoriser les échanges entre les locataires, on a placé, devant les cages d'escalier, des fenêtres en saillie ou des balcons accessibles directement depuis l'escalier et les logements; ils peuvent être utilisés comme surface communautaire ou comme véranda privée.

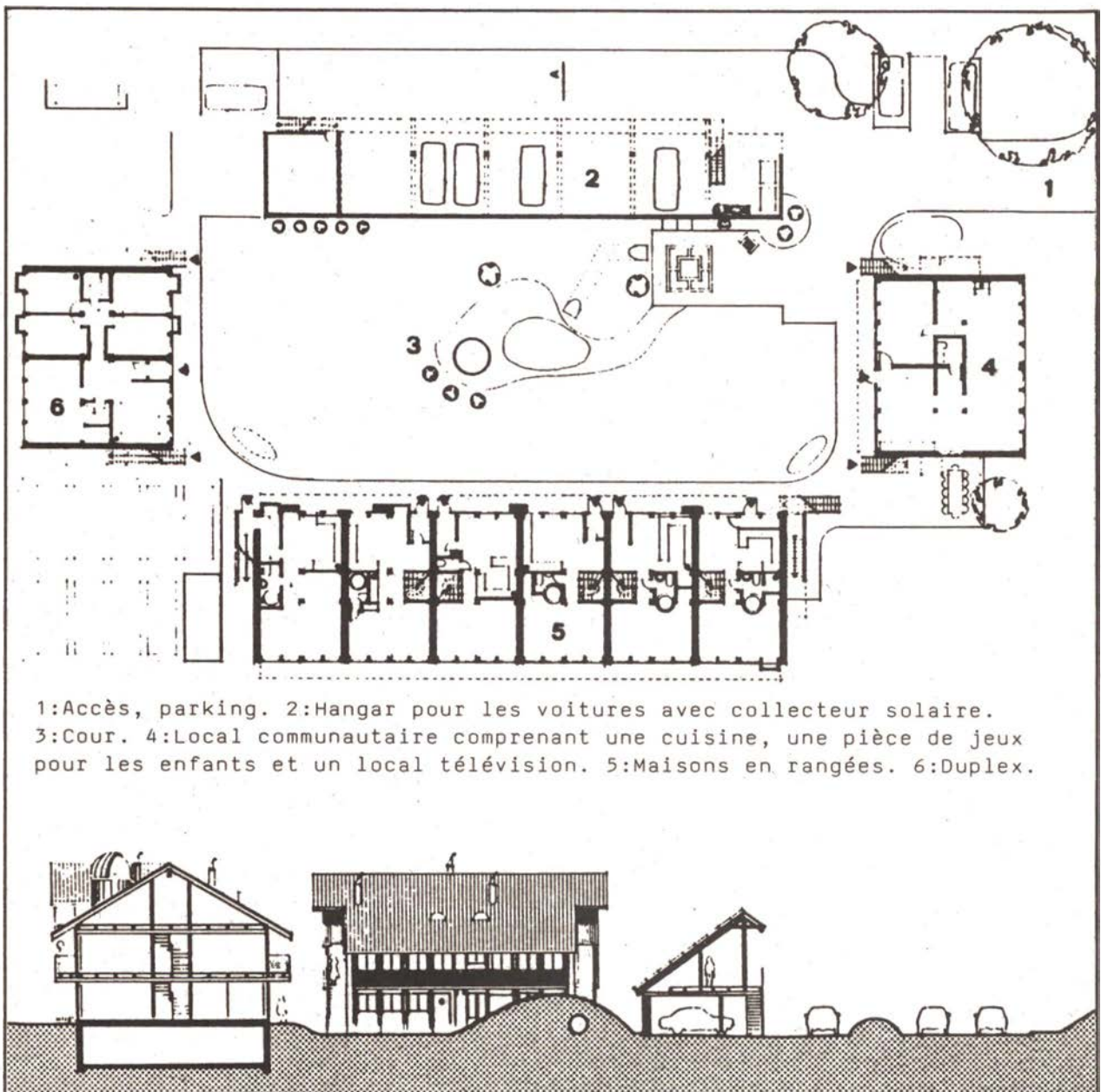


SIEDLUNG "MÜLIMATT", HAUSEN AM ALBIS

Lieu:	Mülimatt, Hausen am Albis
Maître de l'ouvrage:	Wohngenossenschaft Mülimatt, Hausen am Albis
Projet:	P. Zoelly, Zollikon
Année de construction:	1981 - 1982
Programme:	11 unités d'habitation, 1 local communautaire
Forme juridique:	Tout d'abord coopérative, actuellement propriété individuelle; la coopérative d'habitation est maintenue pour les installations communautaires

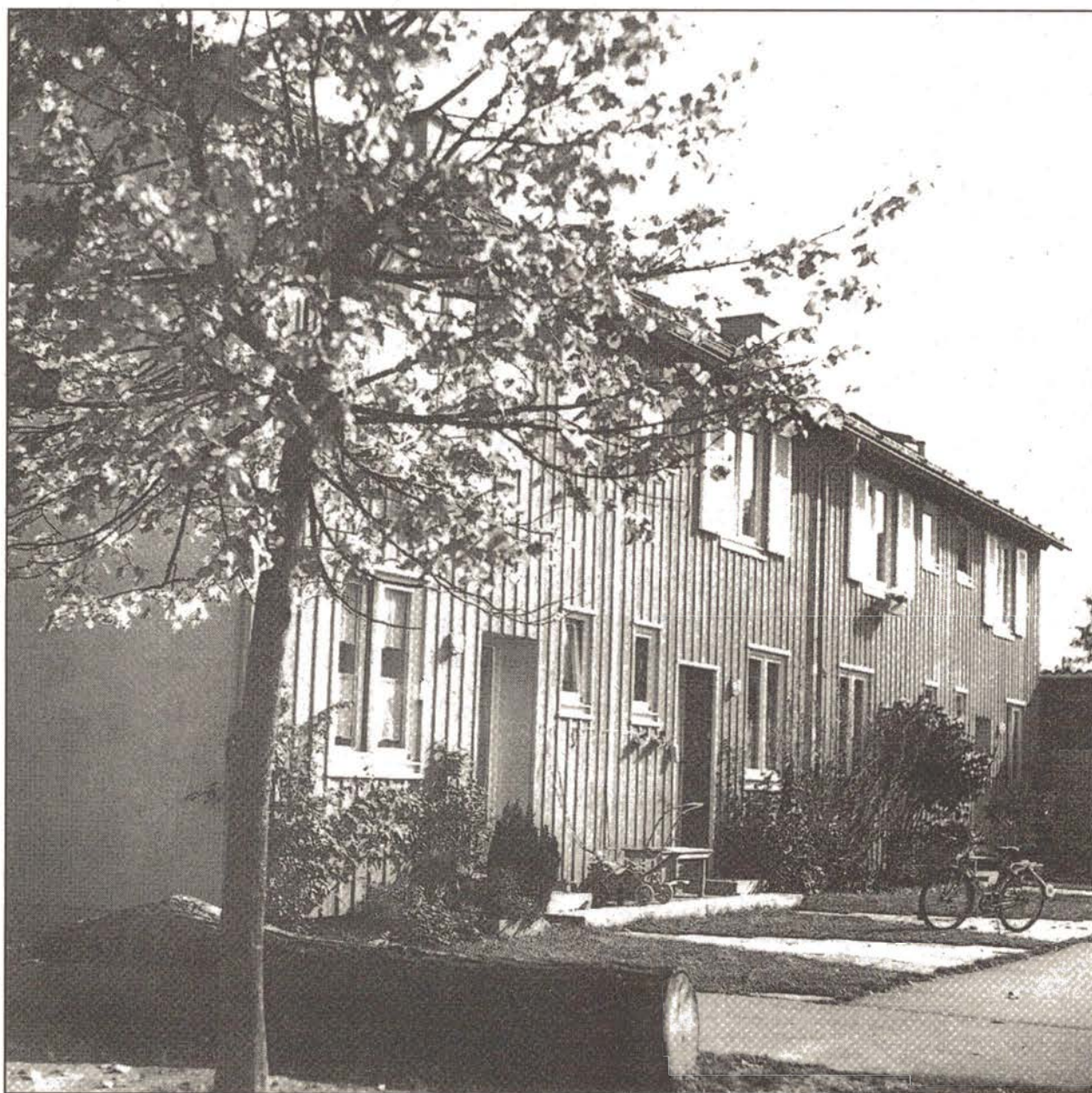


On s'est efforcé d'adopter un mode de construction favorable à l'environnement et une consommation d'énergie économique. Les intéressés voulaient utiliser des énergies nouvelles pour la production de chaleur. Des collecteurs solaires installés sur l'abri pour les voitures couvrent 45 % des besoins en chauffage et en eau chaude. Le reste du chauffage est produit par les cuisinières. L'accumulateur thermique avec chauffe-eau incorporé est ainsi chargé par la chaudière et les collecteurs solaires. Afin de transformer les pertes de l'accumulateur en chauffage, ce dernier est installé au niveau d'habitation de chaque unité.



SIEDLUNG "ZELGLI", WINDISCH

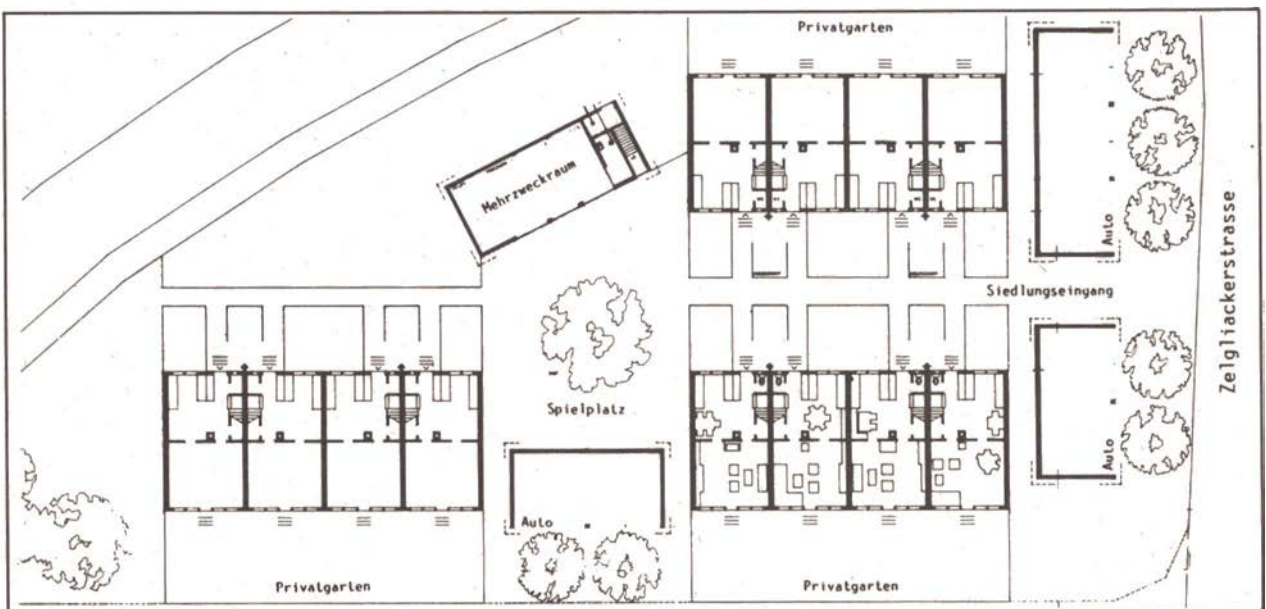
Lieu:	Zelgliackerstrasse, Windisch
Maître de l'ouvrage:	GEMIWO AG, Windisch
Projet:	Metron Architekturbüro AG, Brugg
Année de construction:	1980 - 1981
Programme:	12 maisons en rangée
Forme juridique:	Location



La cité "Zelgli" a été spécialement prévue pour les familles à faible revenu. Pour ce faire, les besoins de logements ont été discutés au préalable. Le programme d'économie comprend l'abandon de la cave, des pièces de dimensions réduites, un mode de construction simple, peu de matériaux, un aménagement modeste et une bonne planification.

Même l'étage mansardé pouvait être aménagé. Les investissements propres sont au bénéfice d'une protection spéciale contre les congés qui figure dans le bail à louer.

L'association des locataires s'occupe de la gestion et de l'entretien de la cité.

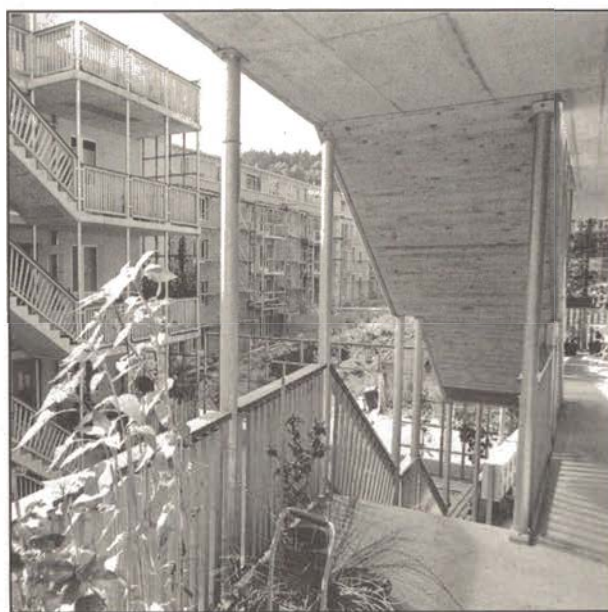
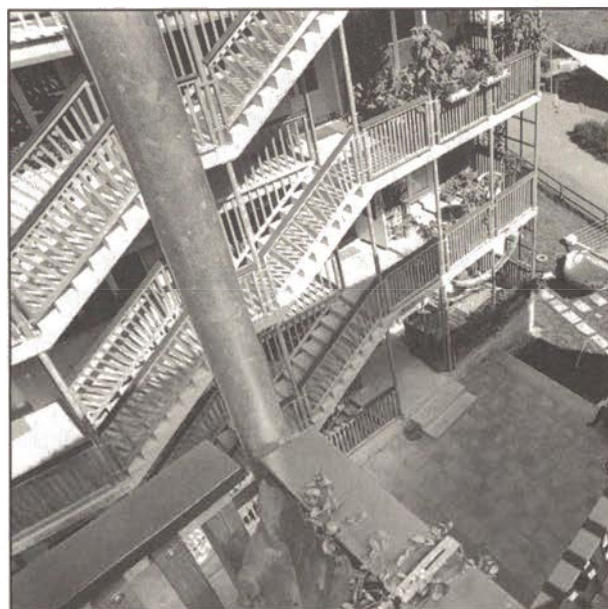
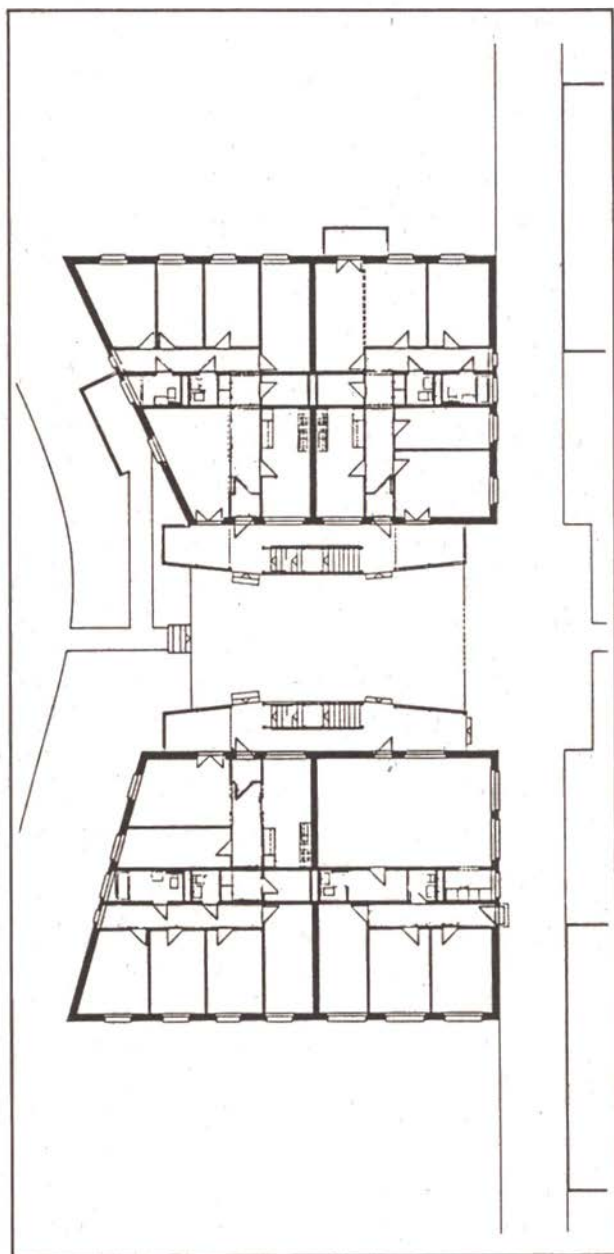


SIEDLUNG "REMISHUEB", ST. GALLEN

Lieu:	Remishueb, St. Gallen
Maître de l'ouvrage:	Genossenschaft Achslenblick, St. Gallen
Projet:	F. Altherr, B. Traber, St. Gallen
Année de construction:	1991 - 1993
Programme:	2 immeubles locatifs comprenant 15 logements, un local communautaire, des chambres individuelles
Forme juridique:	Location

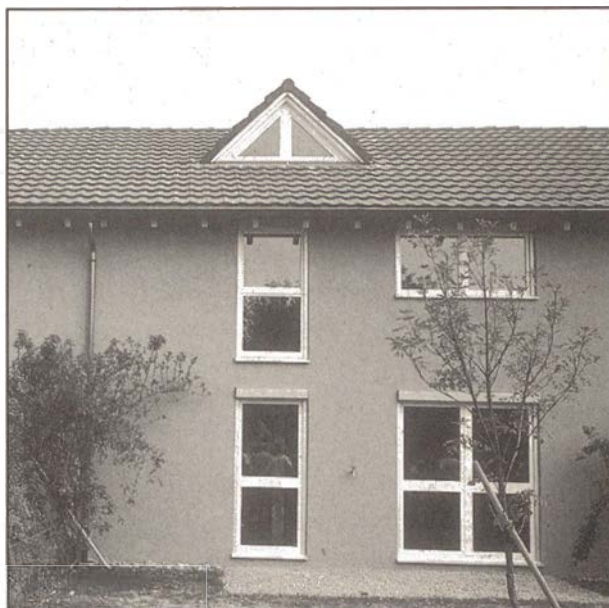


Les loyers relativement avantageux des logements dans cette cité sont le fait, outre l'indice d'utilisation élevé, d'efforts d'économie rigoureux dans la planification et l'exécution, dont font partie des plans rationnels et des façades sans fioritures, l'étude de tous les détails d'exécution et la réduction des couches de matériau sur toutes les surfaces. L'utilisation de matériaux identiques en grande quantité, la réduction de l'aménagement au minimum nécessaire et l'abandon de détails relevant de la mode ont contribué à réaliser d'autres économies.



SIEDLUNG "LINDENHOF", MÄRSTETTEN

Lieu:	Gillhofquartier, Märstetten
Maître de l'ouvrage:	Roos Architekturbüro, Ermatingen
Projet:	Roos Architekturbüro, Ermatingen
Année de construction:	1983
Programme:	10 maisons en rangée
Forme juridique:	Propriété

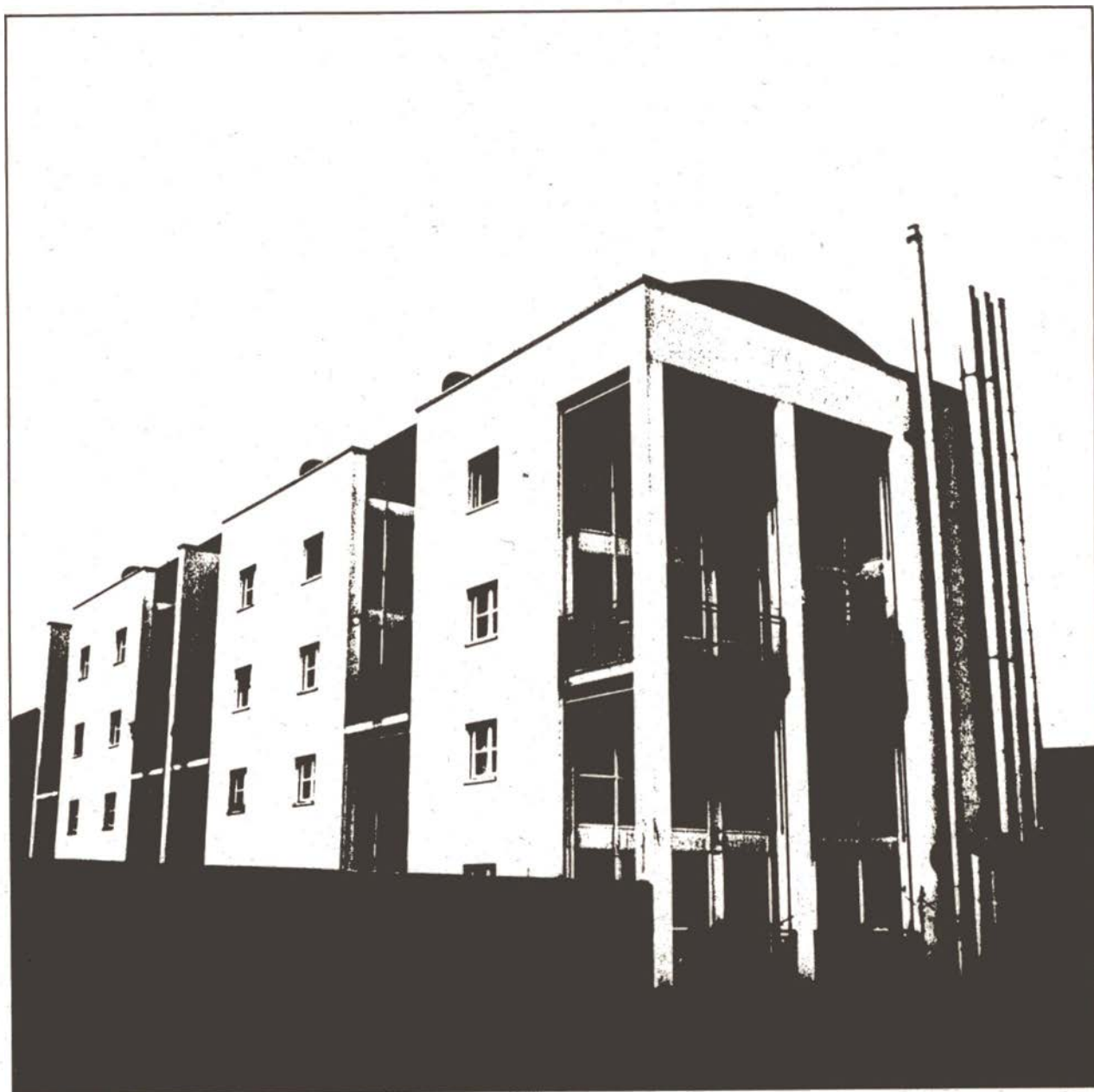


Les maisons en rangée se situent sur une parcelle de forme difficile et sont entourées de maisons familiales. L'objectif était d'employer le mode de construction le meilleur marché possible. Les maisons à deux étages n'ont pas de cave. D'autres économies ont été réalisées grâce aux prestations personnelles des habitantes et des habitants.



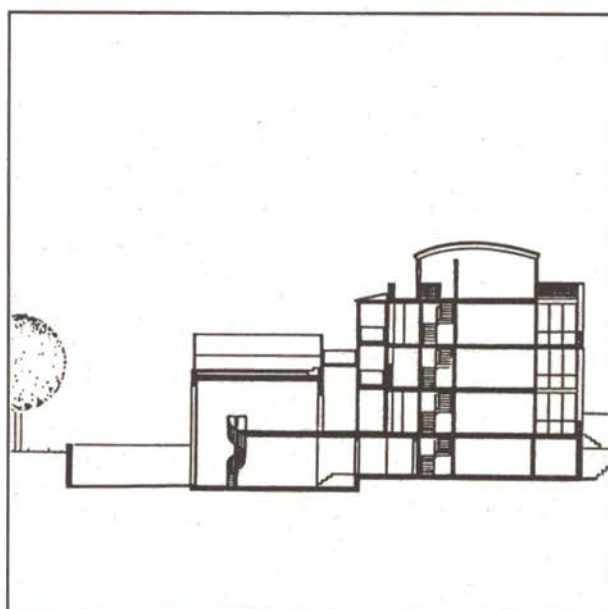
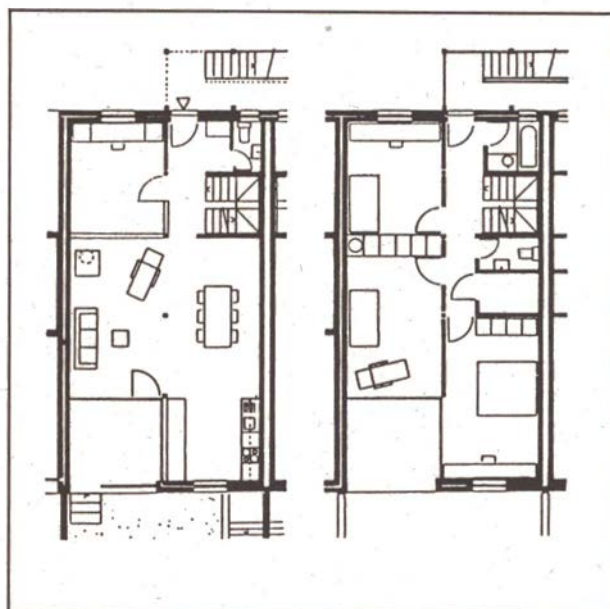
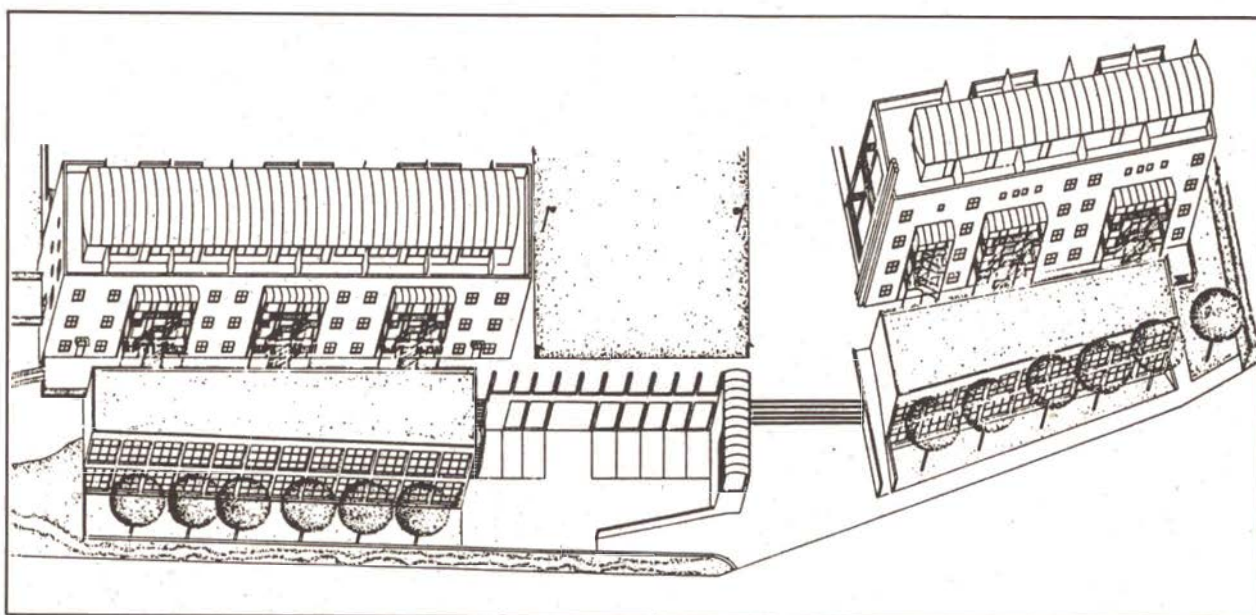
ÜBERBAUUNG "EYFELD", ITTIGEN

Lieu:	Blumenweg, Ittigen
Maître de l'ouvrage:	Wohnbaugenossenschaft Eyfeld, Ostermundigen
Projet:	Architektengemeinschaft Sommazzi, Häfliger, Grunder, Salera + Kuhn, Bern
Année de construction:	1988 - 1990
Programme:	2 immeubles comprenant 22 duplex en attique, un local à usage polyvalent, 21 unités artisanales
Forme juridique:	Propriété



L'ensemble d'habitation "Eyfeld" comprend deux immeubles composés de duplex en attique. Les équipements séparés et les jardins ou les toits en terrasse octroient aux logements la qualité de maisons en rangée. La construction d'un corps d'ateliers permet d'obtenir une utilisation mixte.

Le droit de consultation des ménages propriétaires a été limité dans la question de l'aménagement intérieur. La spécificité de l'ensemble consiste en la possibilité de séparer les duplex en logements de plain-pied si besoin est.



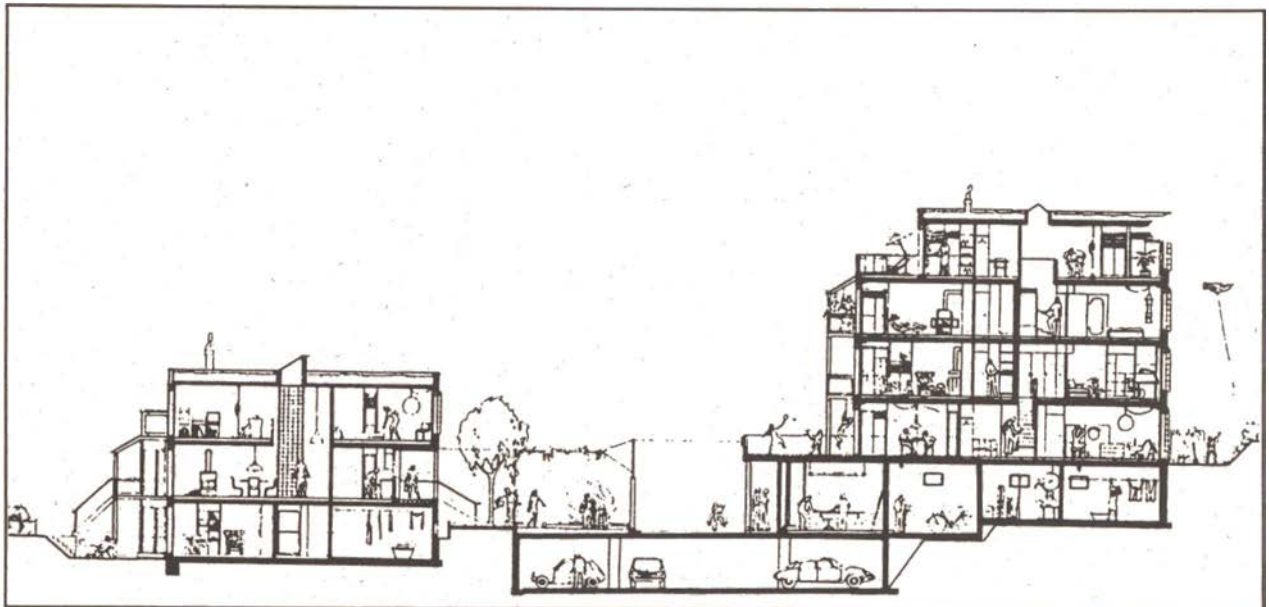
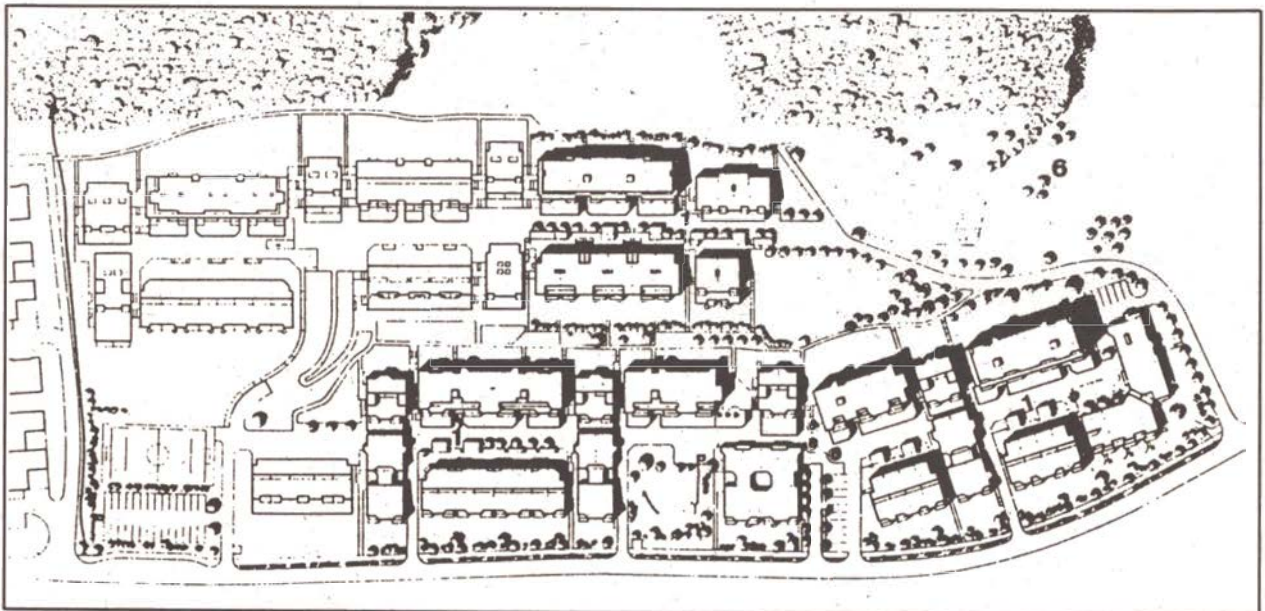
SIEDLUNG "HINTERE AUMATT", HINTERKAPPELEN

Lieu:	Weidweg / Falkenriedweg, Hinterkappelen
Maître de l'ouvrage:	Regio Wohnbaugenossenschaft, Bern
Projet:	ARB Arbeitsgruppe, Bern
Année de construction:	5 étapes entre 1981 et 1991
Programme:	73 maisons en rangée, 10 immeubles mixtes comprenant 86 logements en propriété et 15 logements locatifs, 60 studios, des ateliers, des bureaux, 6 locaux à usage polyvalent, un sauna, des magasins
Forme juridique:	Propriété et location



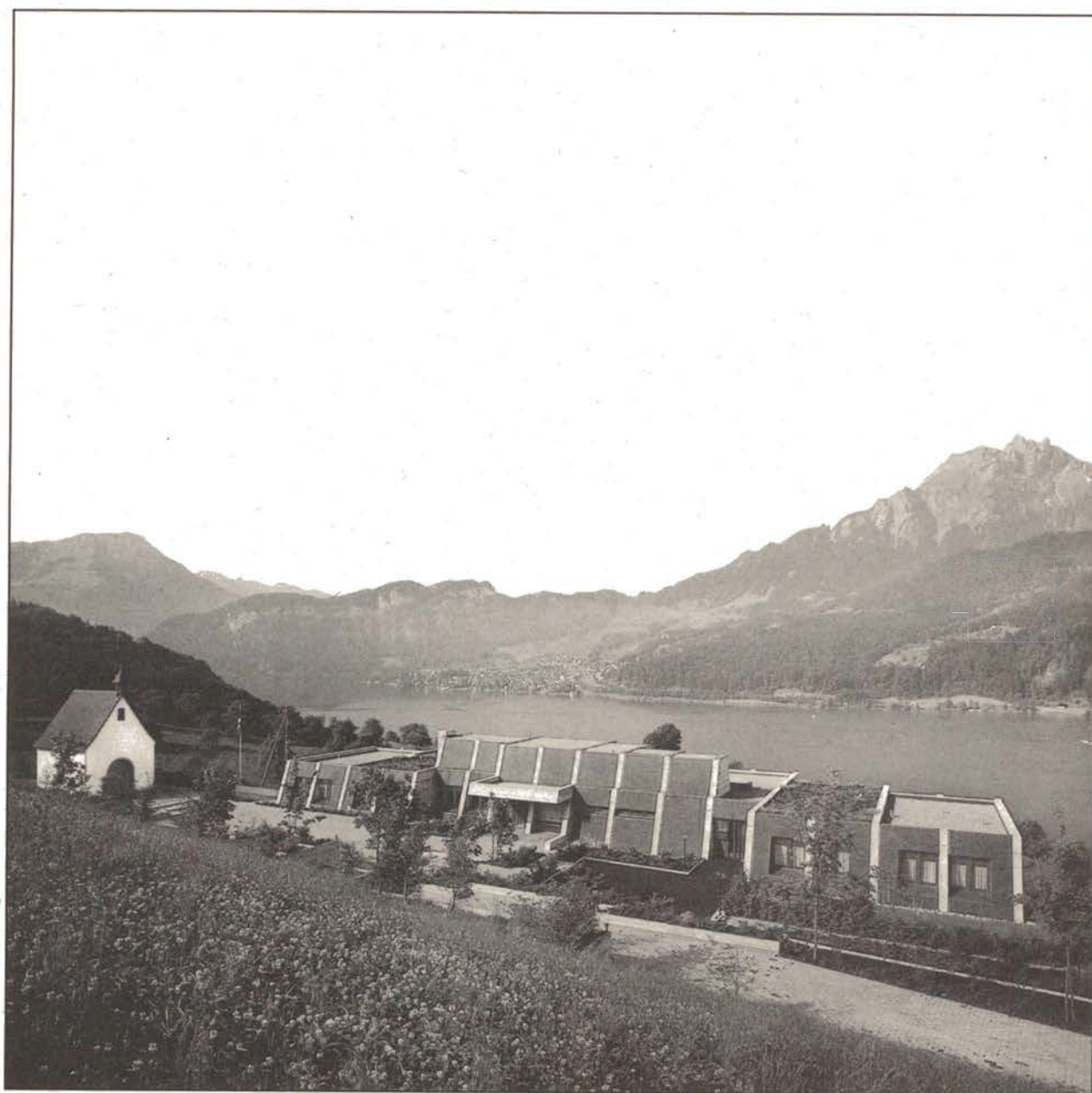
La mixité d'utilisation de l'habitat et des activités professionnelles constitue la caractéristique de la cité "Hintere Aumatt". Cela doit permettre, d'une part d'ouvrir la cité sur l'extérieur et, d'autre part d'y mettre à disposition des places de travail. L'emplacement des ateliers et des bureaux sur les passages et les places offrent, dans la cité, des possibilités de contacts avec les étrangers.

L'aménagement différencié de l'espace extérieur en places de jeux, en terrain de sport, en jardins potagers, en terrasses et en balcons. Des revêtements naturels et en dur, des aires couvertes et ouvertes, des niveaux divers ainsi que des zones publiques et privées contribuent à animer l'espace extérieur de façon variée.



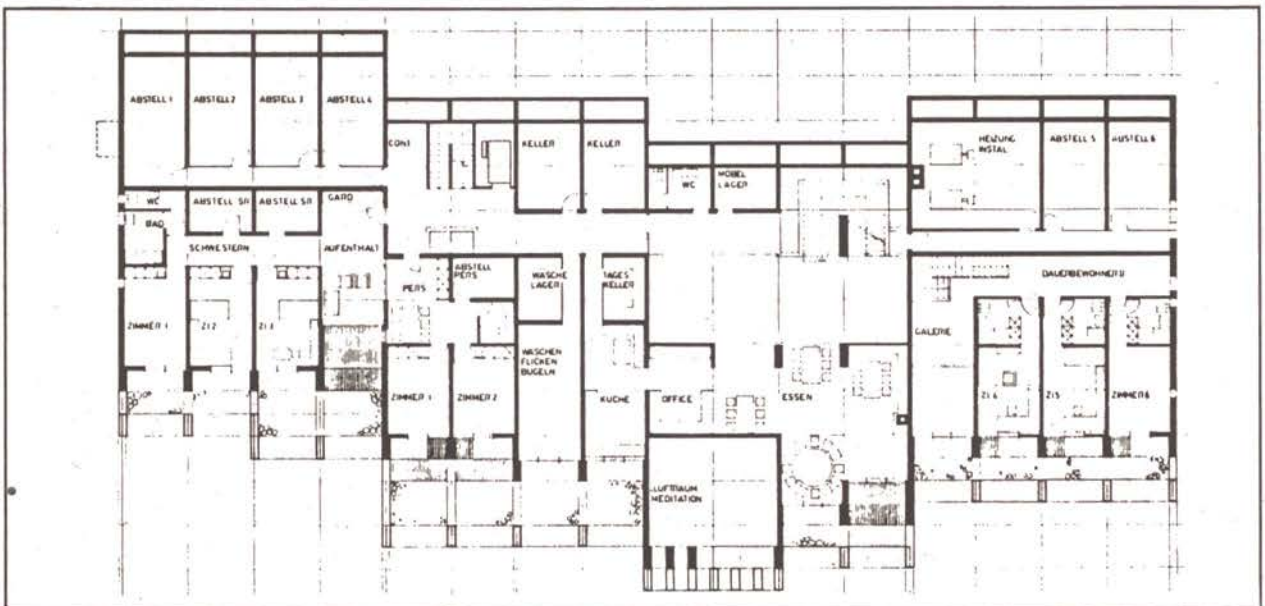
WOHNHEIM "BERG SION", HORW

Lieu:	Mättihalden, Horw
Maître de l'ouvrage:	Verein Auxilium Emmen, Schönstatt-Patres, Horw
Projet:	Walter Hohler, Luzern
Année de construction:	1977 - 1978
Programme:	Maison en terrasse comprenant 16 chambres individuelles et 12 chambres d'hôtes, des locaux de réunion, une chapelle, des bureaux, une salle de repas
Forme juridique:	Location



Le bâtiment, situé sur un versant relativement abrupt, sert de foyer d'habitation et d'établissement d'enseignement pour les prêtres.

Les différentes fonctions sont réparties sur trois étages: les locaux administratifs et de réunions, les espaces communs, les locaux d'habitation et de séjour.



Annexe

Liste des exemples présentés, indication des sources

Les Jonchères, Bevaix (pages 20/21)	R. Monnier, L. Geninasca, Neuchâtel
Parksiedlung "Lindenbühl", Kolliken (22/23)	Hannes Henz, Zürich
Cité de Boissonnet, Lausanne (24/25)	Klaus Kinold, München
Wohnhaus "Mörsbergstrasse", Basel (26/27)	WOHNSTADT, Basel
Frohheim, Grenchen (28/29)	Kurt Stalder, Solothurn
Ancienne Usine, Cortébert (30/31)	Berner Zeitung, 18.02.93, R. Grolimund, Bern
Papiermüli, Küttigen(32/33)	Werk, Bauen und Wohnen 10/1985 SRW, Bd 38
Siedlung "Am Deich", Therwil (36/37)	Zwimpfer/Meyer, Basel
Siedlung "Richtersmatt", Schüpfen (38/39)	Ruedi Staub, Egg
Siedlung "Im Heugarten", Mönchaltorf (40/41)	Roland Leu, Wetzikon
En Dalaz, Bussigny (42/43)	L'habitat groupé, une alternative, ASPAN/IREC
Herdschwand, Emmenbrücke (44/45)	Wohngenossenschaft Herdschwand
Überbauung "Holenacker", Bern (46/47)	Patricia Hofmann, Zürich
Überbauung "Kirchenackerweg", Oerlikon (48/49)	Wohnbauten im Vergleich, Nr. 5, ETH-Zürich
Wohnüberbauung "St. Anton", Appenzell (50/51)	R. Kästli, St. Gallen
Residenza "Casate", Novazzano (52/53)	Jacques Ribaux, BWO
Siedlung "Sagi Hegi", Winterthur (54/55)	Fritz Blocher
Überbauung "Luzernerring", Basel (56/57)	Alder + Partner, Basel
Residenza "Pascuritt", Morbio Inferiore (58/59)	Elio Ostinelli, Chiasso
Cité "Des Acacias", Neuchâtel (60/61)	Werner Harlacher, Neuchâtel
Résidence "Le Comté", Conthey (62/63)	Réalisations immobilières, no 20, juillet 1991
Haberacher 2, Rütihof-Baden (64/65)	METRON, Brugg
Residenza "Villaggio-Anfiteatro", Rancate (66/67)	Edy Radaelli, Mendrisio
Residenza "Pioggia d'Oro", Soregno (68/69)	Elio Ostinelli, Chiasso
Maison familiale, Grüşch (70)	Propriétaire
Maison familiale, Vétroz (71)	Propriétaire

Wohnsiedlung "Muracker", Lenzburg (pages 74/75)

Siedlung "Alchenfuhren", Schwarzenburg (76/77)

Cité "St-Maurice", Belfaux (78/79)

Alterssiedlung "Hofmatt", Kriens (80/81)

Cité "Au Pont-du-Traux", Saillon (82/83)

Wohnhaus "Via Felsenau", Bern (86/87)

Wohnhaus "Erasmusplatz", Basel (88/89)

Alterssiedlung "Masans", Chur (90/91)

Überbauung "Limmat II", Zürich (92/93)

Überbauung "Brahmshof", Zürich (94/95)

Überbauung "Im Niederholzboden", Riehen (96/97)

Quartier "Les Pugessies", Yverdon (98/99)

Überbauung "Im Davidsboden", Basel (100/101)

Siedlung "Mülimatt", Hausen a.A. (102/103)

Siedlung "Zelgli", Windisch (104/105)

Siedlung "Remishueb", St. Gallen (106/107)

Siedlung "Lindenhof", Märstetten (108/109)

Überbauung "Eyfeld", Ittigen (110/111)

Siedlung "Hintere Aumatt", Hinterkappelen (112/113)

Wohnheim "Berg Sion", Horw (114/115)

F. Kuhn, G. Pfiffner, Aarau

Wohnbaugenossenschaft
Alchenfuhren

A. Oberson, Courtepin

Walter Rüssli

F. Franzetti, Martigny

Genossenschaft Via Felsenau

Bulletin du logement, volume 46

Domus 760, Mai 1994

Wohnbauten im Vergleich,
Nr. 8, ETH-Zürich

Kuhn, Fischer + Partner, Zürich

Hochparterre, Nr. 8, August
1994

OFL

Bulletin du logement volume 57

OFL

Wohnbauten im Vergleich,
Nr. 1, ETH-Zürich

Lukas Unseld, St. Gallen

OFL

Wohngenossenschaft Eyfeld

Thomas Keller, Bern

Mondo Annoni, Luzern

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.20	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. 7.15	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.018 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge- einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.020 d
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung/ Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier/Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f

Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d
Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Habitants et propriétaires Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	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. 18.35	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. 18.35	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.50	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. 6.10	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. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/ Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.60	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.60	No de commande	725.034 f

Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.036 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.40	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs-erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d

Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980-1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	52	1992	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1992-1995	48 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.052 d
Volume	52	1992	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1992-1995	52 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.052 f
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990-1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990-1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d

Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

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

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:
Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie

Arbeitsberichte Wohnungswesen

Rapports de travail sur le logement

Rapporti di lavoro sull' abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelderstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H.-J. Wittwer, D. Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognozen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoss	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/ Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	21	1991	Überprüfung der "Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.521 d
Cahier	21	1991	Vérification des "Perspectives du besoin de logements d'ici 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.521 f
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d

Heft	25	1992	Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u. a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Bezugsquellen:
Eidg. Drucksachen- und Materialzentrale,
3000 Bern,
oder über den Buchhandel

Les numéros manquants sont épuisés

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

I numeri mancanti sono esauriti

Fonte d'acquisto:
Ufficio federale degli stampati
e del materiale, 3000 Berna,
o attraverso le librerie