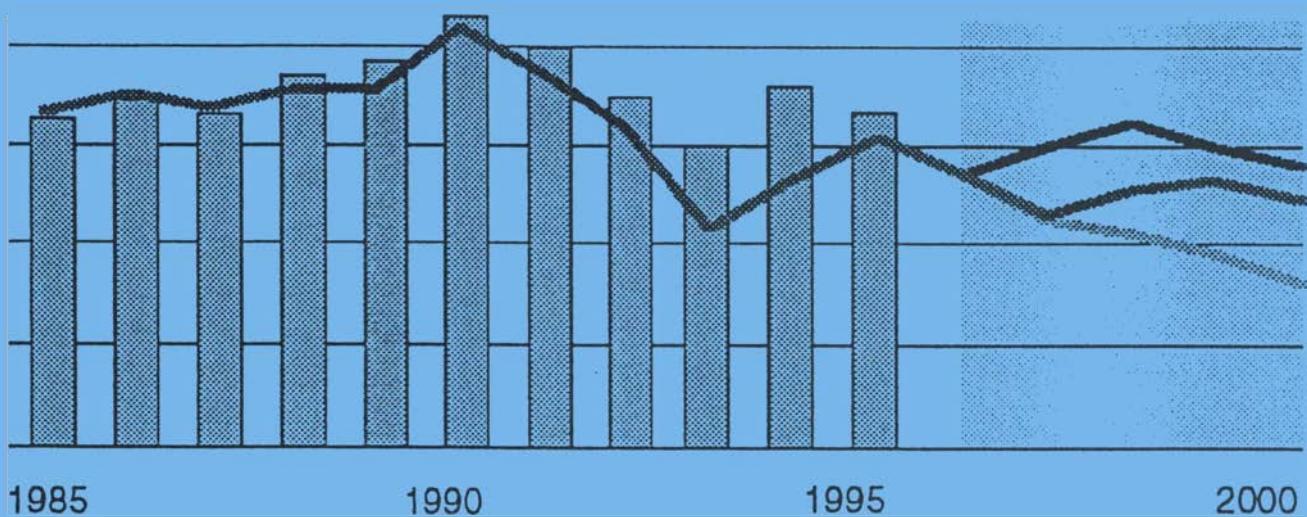


Urs Rey, Urs Hausmann

Prévisions des besoins régionaux de logements

Réactualisation 1997 - 2000



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 le librairies

Numéro de commande: 725.065f

© by Office fédéral du logement, Granges 1997

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

Urs Rey, Urs Hausmann

Prévisions des besoins régionaux de logements

Réactualisation 1997 - 2000

Mandataire: Wüest & Partner
Rauminformation
Torgasse 4, 8001 Zürich

Auteurs: Urs Rey, historien, démographe
Dr. Urs Hausmann, économie
Matthias Arioli, ingénieur civil diplômé
Daniel Tochtermann, sociologue

Achèvement du travail: Eté 1997

Préface

La Commission de recherche pour la construction de logements a mandaté, en 1994, une perspective régionalisée des besoins futurs en logements, qui a paru sous le titre "Besoin de logements 1995 - 2010" comme volume 60 du Bulletin du logement.

Comme une étude sur une période de 15 ans ne peut jamais prendre en considération toutes les éventualités, la commission a, en son temps déjà, décidé de la compléter avec une observation permanente des facteurs d'influence et une perspective axée sur le moyen terme. Les conclusions qui en résultent sont résumées dans la présente publication.

Avec une méthode affinée par rapport à la perspective à long terme, il a été possible, dans ce travail, de subdiviser la demande de logements ayant pour base le besoin en une composante liée à la démographie et l'autre à l'économie. A ce propos, il est bien clair qu'à moyen terme, il ne faut pas attendre de nouvelles impulsions dues au nombre d'habitants et à la structure de la population pour la demande de logements. La demande de logements conditionnée par la situation économique est décisive pour le besoin futur de logements, laquelle, de son côté, est déterminée par l'évolution des prix relatifs. Ces derniers expriment le rapport entre les prix de l'offre et le revenu disponible et expliquent dans la présente étude comment la demande de logements peut augmenter malgré les revenus stagneants, pour autant que les prix du terrain, les coûts de construction et les taux de l'intérêt hypothécaire se maintiennent à un niveau relativement bas.

La perspective actualisée parvient plus ou moins aux mêmes résultats globaux pour la Suisse que ceux publiés il y a deux ans. De même, les perspectives régionales ne varient que peu. Ce sont donc moins les résultats absolus de l'étude que les corrélations économiques présentées en détail dans le rapport qui livrent aux participants du marché des bases décisionnelles utiles.

Granges, septembre 1997

Office fédéral du logement

Sommaire

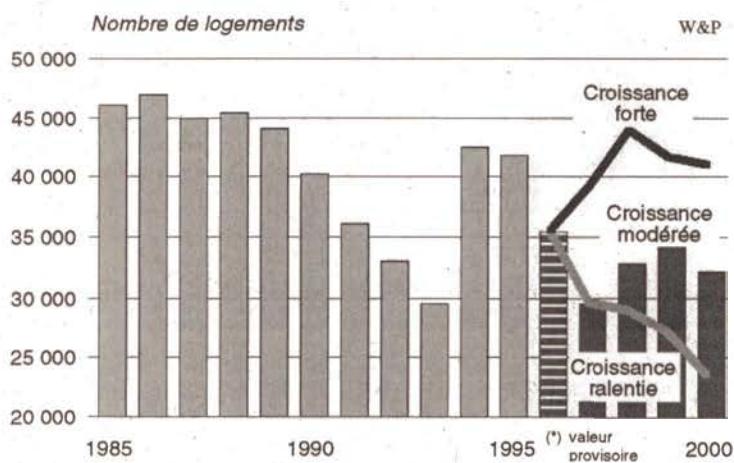
Page

Vue d'ensemble des résultats	3
Introduction	5
Évolution en Suisse	9
Demande supplémentaire de logements due à l'évolution démographique	10
Demande supplémentaire de logements due à la situation économique	13
Activité dans le secteur de la construction et logements vacants	16
Évolution régionale	19
Suisse occidentale	22
Jura/Neuchâtel	23
Nord-ouest de la Suisse	24
Canton de Berne	25
Suisse centrale	26
Zurich-Argovie	27
Nord-est de la Suisse	28
Suisse méridionale	29
Annexes	
Méthode	31
Comparaison avec les perspectives de 1995	33
Tableau de la demande de logements	34
Tableau de l'activité dans le secteur de la construction (Besoin de nouvelles constructions, gains par transformations, démolitions)	35

Vue d'ensemble des résultats

La modification des prix relatifs stimule la demande de logements

En Suisse, la demande de logements subit d'importantes fluctuations. Pendant la période de haute conjoncture économique des années huitante, l'on a enregistré une demande moyenne supplémentaire de 45 000 logements par an. La demande supplémentaire a baissé continuellement jusqu'au début des années 90 pour atteindre un niveau de 30 000 logements. Depuis 1994, l'on a non seulement construit beaucoup plus de logements, mais ceux-ci ont été absorbés par la demande. Malgré des conditions démographiques bien plus défavorables (vieillissement croissant de la population, recul de l'immigration) et la stagnation économique, l'on a enregistré à nouveau une



Évolution de la demande de logements en Suisse: données empiriques de 1985 à 1995; perspective de 1996 à 2000.

demande annuelle de quelque 40 000 à 45 000 logements, soit presque autant que dans les années huitante.

La hausse de la demande est due au changement des prix relatifs. Une forte activité dans le secteur du bâtiment, et l'offre accrue y afférente, ont fait baisser les prix des logements en propriété et des logements locatifs d'environ 20 pour cent en valeur nominale (30 pour cent en valeur réelle), tandis que les revenus ont eu plutôt tendance à stagner. La

modification du rapport entre les revenus et les prix des offres a conduit à l'absorption accrue de l'offre de logements en 1994 et 1995 et à la diminution du nombre de logements vacants. Les acteurs du marché du logement réagissent donc de manière flexible aux changements des conditions-cadre.

Niveau de la demande 1996-2000: 35 000 logements

Jusqu'en l'an 2000, l'on s'attend à une demande moyenne annuelle de 35 000 logements (Scénario Croissance modérée). Elle est plus faible que dans les années 1994 et 1995, parce que le solde migratoire de la population étrangère va baisser pour des raisons économiques et en même temps du fait du vieillissement accru de la population suisse. L'on part du principe d'une croissance économique modérée (hausse du produit national brut) de 0,8 pour cent et d'un taux hypothécaire moyen de 5 pour cent (soit une légère hausse des intérêts par rapport à aujourd'hui).

Des conditions-cadre favorables – forte croissance économique (hausse du produit national brut de 1,1 pour cent), liées à une légère augmentation de l'immigration et à

un faible renchérissement peuvent conduire à une augmentation de la demande allant jusqu'à 10 000 logements (Scénario Croissance forte). Par contre, il faut s'attendre à une demande minimale de 25 000 logements si la crise économique actuelle perdure (hausse du produit national brut de 0,3 pour cent par an) et si le solde migratoire des étrangers est négatif (Scénario Croissance ralentie).

Facteurs démographiques et économiques de la demande de logements

La perspective actuelle distingue la demande supplémentaire de logements due à l'évolution démographique de celle due à la situation économique. La composante démographique ne se répercute que faiblement dans un proche avenir sur la demande de logements alors qu'elle y a contribué de manière déterminante ces dix dernières années. La demande supplémentaire de logements due à l'évolution démographique est relativement faible aujourd'hui car tant l'immigration étrangère que la création de nouveaux ménages sont à la baisse en raison du recul des générations sur le marché du logement.

Ces prochaines années, ce sont en revanche les facteurs économiques qui entraîneront une stagnation ou une croissance de la demande de logements. De faibles coûts sur les marchés initiaux tels que le prix du terrain, le marché de la construction et les taux hypothécaires ainsi que des liquidités toujours élevées maintiennent les prix des logements proposés sur le marché à un faible niveau. Cela influence aussi positivement la demande latente de surface habitable supplémentaire.

Construction de nouveaux logements au-delà du niveau de la demande?

Les logements qui ne sont pas attrayants pour des raisons de situation, de grandeur, d'âge ou de prix vont accuser un recul dû à l'accroissement de l'offre. Le succès sur le marché du logement dépend aujourd'hui de l'emplacement et de la qualité. Une nouvelle activité du secteur du bâtiment axée sur la demande entraîne aussi une diminution du nombre de logements de moins bonne qualité (plan horizontal, équipement, environnement immédiat) et peut donc dépasser la demande moyenne (35 000 logements) sur le plan de la quantité, ce qui est favorable d'avoir une bonne influence sur la moyenne du niveau de la demande (de 35 000 logements). Malgré le nombre élevé de logements vacants, les chances sont bonnes ces prochaines années pour les nouvelles constructions. Le grand nombre de logements construits en période de haute conjoncture fait également que l'assainissement de logements plus anciens n'est plus valable dans tous les cas. A l'heure actuelle, le faible niveau des prix peut rendre attrayant un remplacement des ouvrages existants, d'autant plus que la demande d'espace habitable à de bons endroits est toujours très élevée.

Introduction

Les présentes prévisions en matière de logements actualisent l'étude «Besoin de logements 1995-2010» publiées en 1995 (volume 60 du bulletin du logement). L'étude se réfère à la période à moyen terme 1997 - 2000 et tient compte de l'évolution la plus récente du marché du logement qui se caractérise par une poussée énorme dans le secteur de la construction entre 1994 et 1996 et une hausse du nombre de logements vacants.

Actuellement, le nombre de logements occupés en Suisse atteint presque 3.4 millions. Cette demande totale augmente chaque année d'environ 30 000 à 45 000 unités. Le volume de cette demande supplémentaire annuelle de logements est l'objet du présent rapport. Lorsque l'on parle par la suite de demande de logements, l'on entend ainsi la demande supplémentaire annuelle.

Cette demande supplémentaire dépend beaucoup de l'évolution démographique. Un accroissement de la population ou une vague de fondations de ménages (p. ex. par l'arrivée de personnes en âge de fonder un ménage) provoque, par principe, une demande accrue de logements.

En dehors de facteurs démographiques, il faut tenir compte également des éléments économiques et sociaux influençant la demande de logements. Le pouvoir d'achat de la population et la part de la population active sont des facteurs d'influence au même titre que la tendance vers de petits ménages et la part des personnes âgées qui passent la fin de leur vie plus longtemps qu'auparavant dans leur propre logement.

L'évolution des prix relatifs, le rapport entre le coût des logements et les revenus disponibles sont aussi déterminants pour la demande réelle. Hormis les facteurs influençant directement la demande sur le marché du logement tels que la démographie et les revenus, il faut tenir compte aussi des marchés initiaux qui ont une répercussion considérable sur l'offre. Cela englobe le marché du capital, les terrains disponibles et le marché de la construction. Dans ce même ordre d'idées, la quantité de l'offre joue aussi un rôle important. Le nombre élevé de nouveaux logements construits ces dernières années a fait pression sur les prix.

Modèle de base des perspectives

Les présentes prévisions mises à jour s'appuient sur un modèle de base qui calcule la demande en fonction du contexte décrit précédemment. Dans les calculs, l'on distingue fondamentalement deux types de demande: la demande due à l'évolution démographique et celle due à la situation économique.

La demande due à l'évolution démographique résulte de la pyramide des âges de la population et de l'importance des mouvements migratoires.

La demande supplémentaire due à la situation économique est calculée séparément sur la base de facteurs de coûts et de prix. Les rapports sont quantifiés par une régression multiple basée sur l'évolution enregistrée entre 1975 et 1995. Les facteurs d'influence les plus importants sont les taux hypothécaires ainsi que le rapport qualité/prix des nouveaux logements. Les rapports exacts sont expliqués dans l'annexe «Méthode».

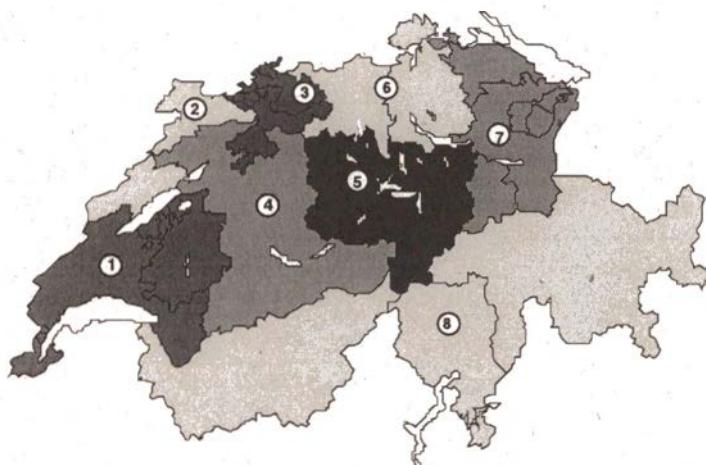
Hypothèses de scénarios

Trois scénarios de la demande de logements ont été calculés pour les présentes prévisions mises à jour. Ils ne peuvent pas être comparés directement avec ceux utilisés en 1995, car les prévisions économiques marquent une retenue sensible due aux profonds changements de l'économie survenus entre-temps. Pour son scénario de tendance, l'état-major de prospective de l'Administration fédérale part d'une croissance moyenne de 1,1 pour cent du produit national brut jusqu'en 2005. Cette valeur a servi de base à la variante la plus élevée des présentes prévisions en matière de logement.

En ce qui concerne le calcul de la demande de logements, l'on s'est aussi appuyé sur les prévisions démographiques 1995 mises à jour par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Pour déterminer la demande supplémentaire d'espace habitable due à l'évolution démographique le bilan migratoire prévu est particulièrement déterminant. Cependant, l'évolution enregistrée en 1996 a révélé que les prévisions actualisées de l'OFS risquent aussi de sous-estimer les tendances migratoires. Aujourd'hui, il semble que le bilan migratoire va s'équilibrer dès 1997 déjà avec l'étranger, alors que les prévisions les plus pessimistes de l'OFS parlent de 1998.

Une prévision à court terme sur quatre ans doit enregistrer et tenir compte de telles tendances actuelles. Pour la présente étude, l'on a donc établi trois scénarios comme suit:

- Scénario Croissance forte: scénarios de tendance selon l'OFS: passage à un bilan migratoire en hausse dès 1997 (en l'an 2000: + 32 000). Croissance économique moyenne de 1,1 pour cent et hausse des taux hypothécaires à 6 pour cent.
- Scénario Croissance modérée: évolution lente du bilan migratoire à un niveau de + 15 000 en l'an 2000. Croissance économique modérée de 0,8 pour cent. Hausse des taux hypothécaires à 5 pour cent.
- Scénario Croissance ralentie: bilan migratoire négatif dès 1998 (en l'an 2000: - 10 000). Stagnation persistante de l'économie. Hausse moyenne du produit national brut de 0,3 pour cent. Taux hypothécaires se maintenant au niveau actuel de 4,3 pour cent.



- | | | |
|--|--|---|
| ① Suisse occidentale
GE, VD, FR | ④ Canton de Berne
BE | ⑦ Suisse du Nord-est
TG, SG, AI, AR, GL |
| ② Jura/Neuchâtel
JU, NE | ⑤ Suisse centrale
LU, ZG, SZ, NW, OW, UR | ⑧ Suisse méridionale
VS, TI, GR |
| ③ Suisse du Nord-ouest
BS, BL, SO, | ⑥ Zurich - Argovie
ZH, AG, SH | |

Division de la Suisse en huit régions

canton de Berne, la Suisse centrale, la région Zurich/Argovie (Schaffhouse incluse), le Nord-est de la Suisse ainsi que la Suisse méridionale. L'on traitera des développements particuliers à l'intérieur des régions dans les chapitres spécifiques portant sur la demande régionale.

Régions

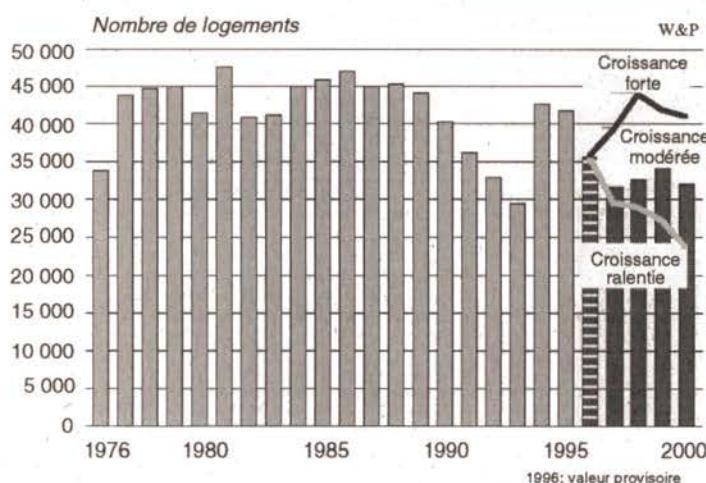
Le développement économique enregistré au cours de la dernière décennie dans notre pays s'est déroulé de manière très différente selon les régions. De plus, les grands centres du marché du travail sont devenus accessibles depuis une distance de plus en plus grande. Les lieux de résidence et de travail sont aujourd'hui très éloignés l'un de l'autre. Par conséquent, les prévisions doivent tenir compte également de manière plus importante des différences à l'intérieur des régions.

Pour permettre la comparaison, il faut reprendre la même répartition qu'en 1995, et distinguer huit régions parmi les cantons: la Suisse occidentale, la région Jura/Neuchâtel, le Nord-ouest de la Suisse, le

Évolution en Suisse

Dans les années huitante, la demande moyenne de logements en Suisse portait sur quelque 45 000 logements. A partir de 1990, l'on a enregistré un recul permanent de la demande. Elle atteint son niveau le plus bas en 1993 avec 29 000 unités. En 1994/95, plus de 40 000 nouveaux logements ont à nouveau été occupés dans le cadre d'un haute conjoncture passagère. L'on ne peut pas s'attendre à une demande persistante de cet ordre de grandeur ces prochaines années. Jusqu'au début du siècle prochain, il semble que l'hypothèse la plus réaliste fasse état de quelque 35 000 logements.

Cette tendance est la conséquence d'un recul prévisible de la demande au plan démographique. L'âge moyen de la population est plus élevé, et le nombre de ménages



Évolution de la demande totale de logements: valeurs empiriques de 1976 à 1995; perspective de 1996 à 2000.

importance ces dernières années malgré la récession économique. De faibles taux hypothécaires, des terrains meilleur marché ainsi que des coûts de construction en baisse ont stimulé la construction de logements et renforcé la concurrence au niveau des prix. En ce qui concerne les revenus disponibles, les prix relatifs des offres d'espace habitable ont ainsi fortement reculé, ce qui a conduit après 1994 à une expansion rapide de la demande. Pour les prochaines années, les conditions-cadre sur le plan de l'offre, à savoir un fort pourcentage de logements vacants et une pression continue sur les prix, laissent attendre un niveau élevé constant de la demande de logements due à la situation éco-nomique. La baisse démographique peut donc être absorbée en grande partie.

Dans des conditions-cadre économiques favorables, dues à un essor économique accompagné d'un faible renchérissement, la demande de logements peut même passer à quelque 45 000 logements ces prochaines années. Par contre, une stagnation économique persistante liée à une diminution du bilan migratoire pourrait faire baisser la demande à près de 25 000 logements. Les mécanismes des prix propres au marché du logement feront toutefois que cette limite ne sera plus dépassée même en cas de baisse persistante de l'immigration.

jeunes apparaissant sur le marché du logement sera relativement faible parmi les nouveaux demandeurs. En raison de la situation sur le marché du travail, l'immigration étrangère qui a connu son apogée en 1990, va aussi s'affaiblir ces prochaines années.

Malgré des conditions préalables défavorables sur le plan démographique, le niveau de la demande pourra toutefois se maintenir à plus de 30 000 logements, parce que la demande supplémentaire due à la situation économique a fortement gagné en

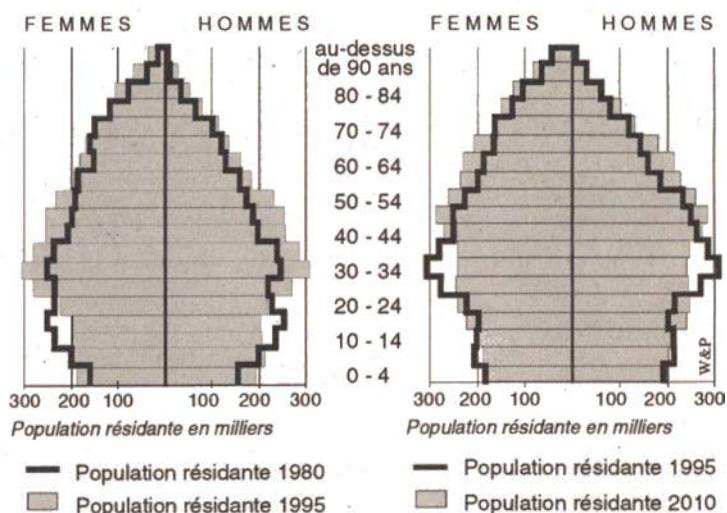
Demande supplémentaire due à l'évolution démographique

La demande supplémentaire due à l'évolution démographique correspond au nombre de logements qui doivent déjà être mis à disposition pour couvrir les besoins naturels résultant de l'âge de la population résidante et immigrante. Par conséquent, l'on distingue ci-après le besoin de la population résidante suisse de celui de la population étrangère qui dépend fortement de l'immigration.

Au début des années huitante, la pyramide des âges de la population a entraîné un niveau élevé de la demande de logements due à l'évolution démographique. A cette époque, la catégorie des 15-25 ans la plus importante jamais enregistrée en Suisse est venue renforcer le nombre de nouveaux demandeurs qui ont fondé depuis leur propre famille. En outre, la demande de logements locatifs s'est déplacée vers une demande de logements en propriété.

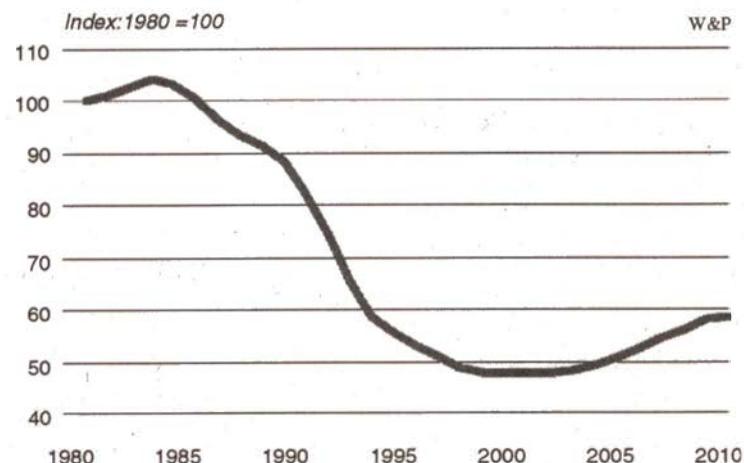
La baisse enregistrée pour la génération suivante est due à la généralisation des moyens contraceptifs (pilule). Le nombre des nouveaux demandeurs de logements est en baisse constante depuis 1990, de sorte que la demande supplémentaire due à l'évolution démographique a fortement diminué. Le recul croissant des logements dû aux dissolutions de ménages caractéristiques de sociétés vieillissantes contribue également au fait que la demande de logements due à l'évolution démographique a diminué de moitié entre 1985 et 1995.

L'évolution démographique aura ainsi bientôt atteint son niveau le plus bas. Au cours de la prochaine décennie, le nombre de demandeurs de logements va se stabiliser du fait que les enfants nés du boom démographique ont eux-mêmes fondé leur famille et que leurs enfants vont apparaître à leur tour comme nouveaux demandeurs sur le marché du logement.



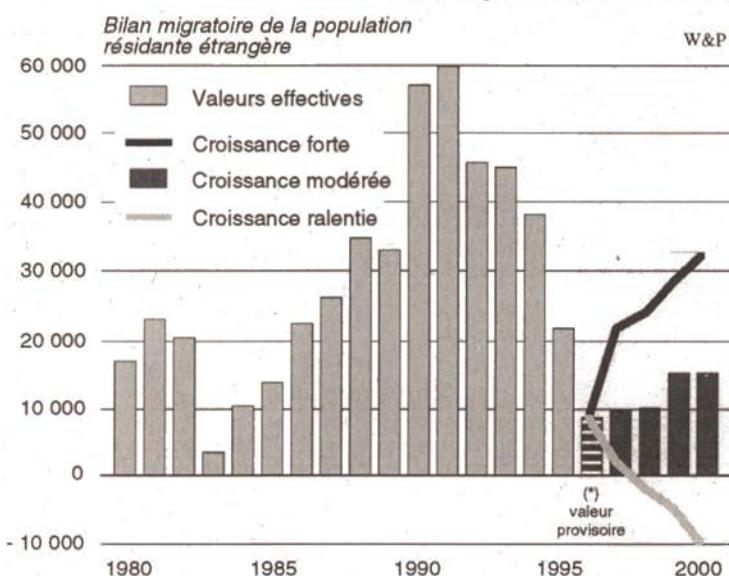
Répartition de la population résidante par tranches d'âge: 1980, 1995 et 2010 (Tendance selon OFS, scénario 95-2-C)

Évolution indexée de la demande supplémentaire de logements due à l'évolution démographique de la population résidente suisse



Diminution de l'attrait pour les étrangers

Les valeurs extrêmes de l'immigration étrangère du début des années nonante semblent appartenir au passé. A l'apogée de la haute conjoncture, près de 60 000 étrangers ont reçu par an une autorisation de séjour en Suisse. Bien que le début de la récession économique ait coïncidé avec le recul de l'immigration, l'excédent migratoire était



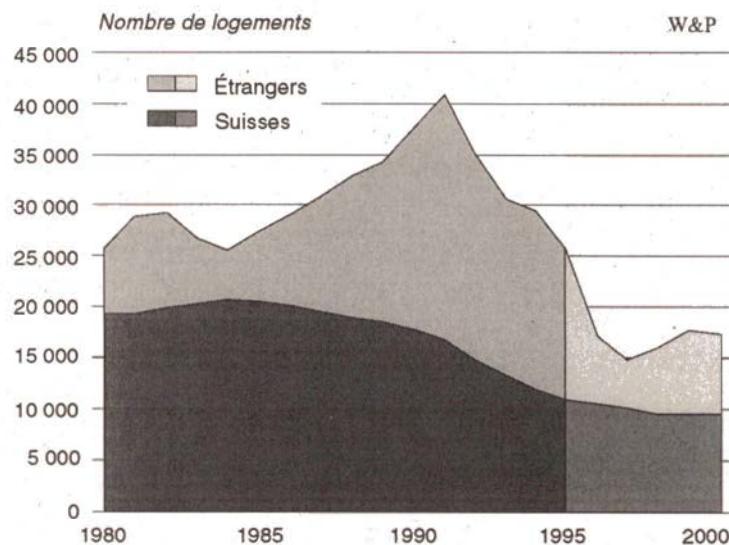
W&P

toutefois encore de 40 000 personnes entre 1992 et 1994. En revanche, en 1995 et 1996, le bilan migratoire a fortement baissé et ce, étonnamment rapidement, de sorte qu'en 1997, pour la première fois depuis 20 ans, le bilan migratoire de la population résidante étrangère pourrait être négatif.

L'évolution du solde migratoire dépendra surtout du développement économique. Dans son principal scénario établi en 1995, l'Office fédéral de la statistique partait du principe d'un nouvel accroissement de l'immigration à court terme, même si celui-ci était limité au début du siècle prochain.

Bilan migratoire de la population résidante étrangère sur la base des scénarios de l'OFS: valeurs empiriques de 1980 à 1996 (OFS, ESPOP); hypothèses de scénarios de 1997 à 2000 W&P.

Évolution de la demande supplémentaire de logements due à l'évolution démographique de la population résidante (scénario Croissance modérée 1996 - 2000)



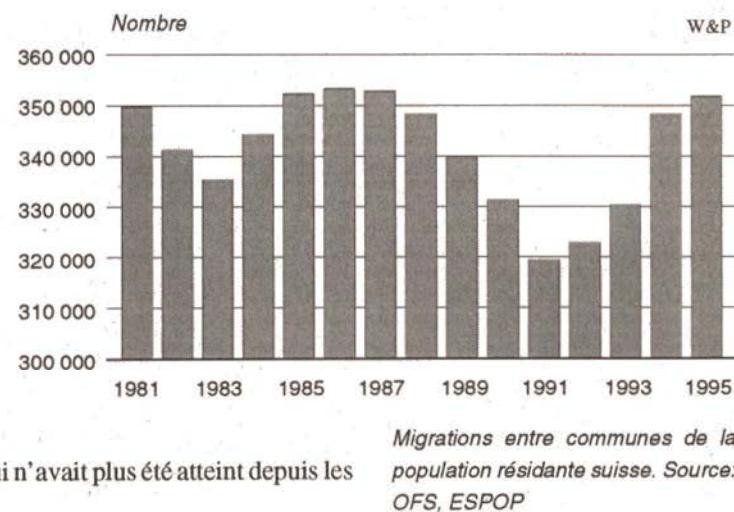
W&P

n'atteint plus que la moitié de son niveau de l'époque. Étant donné que la demande de la population suisse s'est stabilisée à 9 000 unités, la courbe de la demande supplémentaire due à l'évolution démographique dépend du flux migratoire.

Recul provisoire de la mobilité

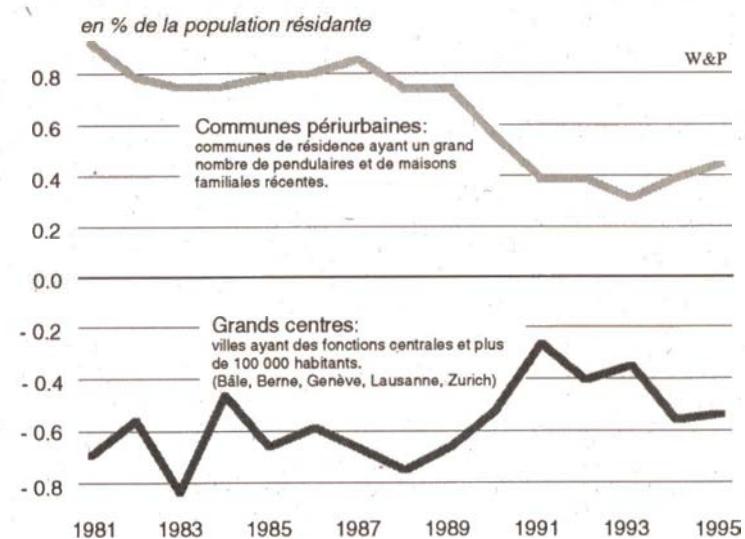
Contrairement à l'immigration ralentie au niveau international, la dynamique migratoire à l'intérieur de nos frontières a enregistré une nouvelle hausse ces dernières années. Entre 1987 et 1991, le nombre total de toutes les migrations de la population suisse au-delà des frontières communales a diminué de plus de 30 000. Au révirement hésitant constaté depuis 1992 a fait place une brusque accélération dès 1994. Le taux de migration a de nouveau dépassé le seuil de 350 000 personnes, soit un niveau qui n'avait plus été atteint depuis les années huitante.

Cela a conduit à une nouvelle répartition accélérée de la population que l'on peut constater au vu du bilan migratoire selon les types de communes. L'exode de la population suisse des grands centres urbains, qui avait diminué entre 1988 et 1993, a de nouveau augmenté fortement en 1994 et 1995. Par conséquent, l'arrivée de ces personnes dans les communes les plus attrayantes a marqué aussi une forte hausse. Cela concerne notamment lesdites communes périurbaines où l'on constate le plus fort taux d'immigration. La stagnation qui y régnait depuis 1987 a ainsi été surmontée au cours des deux dernières années. Le recul des pertes migratoires dans les grandes villes, interprété souvent jusqu'ici comme le début d'une réurbanisation, doit donc être davantage considéré comme une restriction provisoire de la mobilité liée aux conditions sur le marché du logement.



Migrations entre communes de la population résidante suisse. Source: OFS, ESPOP

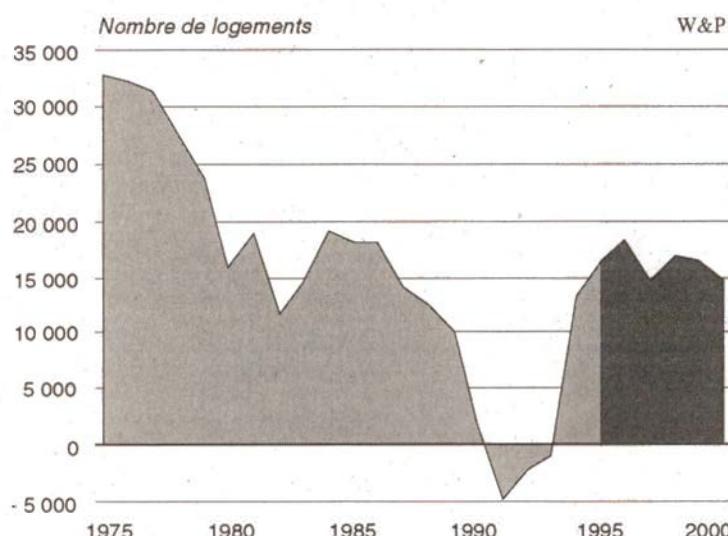
Évolution du bilan migratoire pour les types de communes sélectionnés, 1981 - 1995. Source: OFS, ESPOP



Demande supplémentaire due à la situation économique

La demande supplémentaire de logements ne résulte pas seulement de facteurs démographiques, mais aussi de composantes économiques. Ces dernières sont fortement liées aux fluctuations des prix relatifs, c'est-à-dire au rapport entre le prix de l'offre et le revenu disponible. En dehors de l'évolution des revenus, la demande de logements due à la situation économique est fortement déterminée par des facteurs initiaux tels que les taux hypothécaires, les prix des terrains et les coûts de construction, ce qui conduit à une courbe qui ne suit pas parallèlement celle des composantes démographiques.

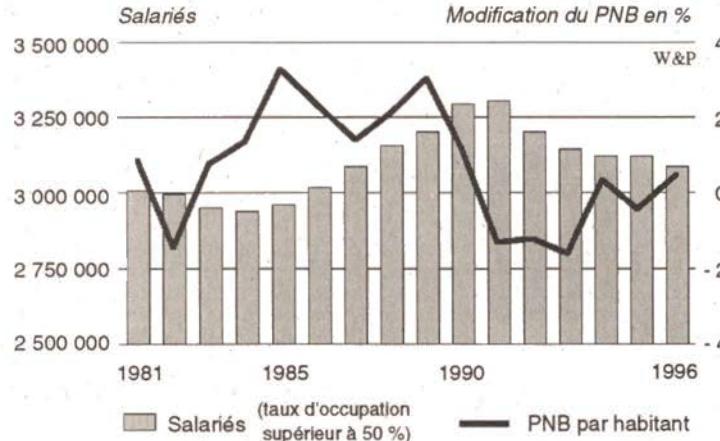
Chute de la demande due à la situation économique dès 1986



Demande supplémentaire de logements due à la situation économique, 1975 - 2000 (scénario Croissance modérée 1996 - 2000)

Évolution du nombre de salariés et modification du produit national brut (PNB) par habitant de 1981 à 1996.

Source: OFS



Au cours des deux dernières décennies, l'on distingue diverses phases dans la demande de logements due à la situation économique. La pléthora de logements proposés qui a suivi la vague d'exode consécutif à la crise du pétrole a conduit à un niveau très élevé de la demande à la fin des années septante. Dès 1980, la demande de logements avoisinait les 15 000 à 20 000 unités. Avec une hausse annuelle du PNB de 1,5 pour cent, ce niveau a pu être maintenu jusqu'en 1986, uniquement interrompu par la mini-récession des années 1982 / 83. Il s'ensuivit toutefois une baisse irrésistible qui

conduisit même après 1990 à un niveau négatif, c'est-à-dire à un taux d'occupation élevé des logements. De 1993 à 1994, l'on constata de nouveau un accroissement de la demande pour atteindre l'ancien niveau de 15 000 unités.

Qu'est-ce qui a conduit à la chute soudaine de la demande due à la situation économique après 1986? Au premier abord, cela ne semble pas résulter d'un pouvoir d'achat

insuffisant, car l'on a connu en Suisse une croissance économique rapide à cette même période. Compte tenu du renchérissement, le produit national brut a augmenté de 2,3 pour cent et ainsi aussi le nombre de places de travail (+ 330 000). La croissance rapide a entraîné une augmentation de la population active surtout due à l'entrée accrue des femmes sur le marché du travail. En outre, l'on a constaté également une forte immigration destinée à couvrir la demande de main d'œuvre.

Tous ces éléments ont conduit à une forte demande de prestations en matière de construction. Alors que la forte immigration a entraîné une demande accrue de logements locatifs, la création de nouveaux emplois a relancé l'économie, de sorte que le nombre croissant de la population active et la hausse des revenus ont favorisé la construction de maisons familiales. Le volume d'investissement dans le secteur du bâtiment a augmenté entre 1985 et 1989 pour passer de 40 à 47 milliards de francs (prix de 1990).

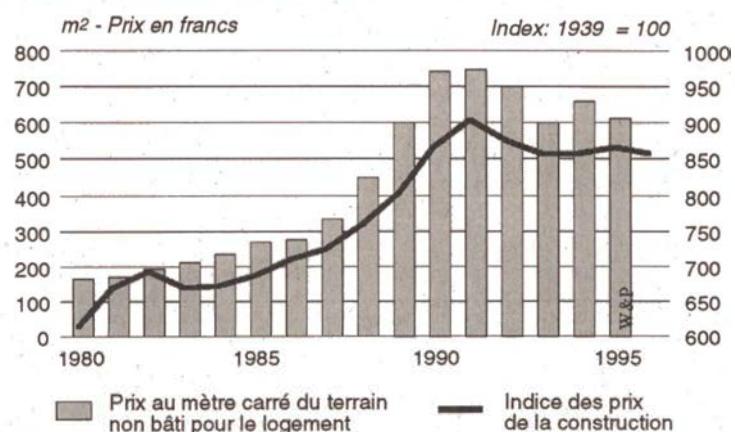
Vers 1990, la tendance conjoncturelle a marqué une forte hausse, et la hausse des prix fut considérable. Elle conduisit surtout sur le marché des terrains à des augmentations de prix exorbitantes. Dans le canton de Zurich (sans la ville), le prix moyen du mètre carré des terrains non bâti pour le logement a passé de 276 fr. à 740 fr. entre 1986 et 1990, ce qui correspond à un renchérissement annuel de 28 %.

Étant donné que les coûts de la construction et, avec un peu de retard, les taux hypothécaires, ont augmenté sensiblement durant la même période, le prix de l'espace habitable a augmenté d'un seul bond en quelques années seulement. Malgré une hausse des revenus, ceux-ci n'ont pas pu suivre la tendance. Les prix relatifs des logements ont changé au détriment des demandeurs et ont conduit, contrairement à l'évolution conjoncturelle, à un recul rapide de la demande due à la situation économique.

Dans les années de récession après 1990, les facteurs défavorables à la composante économique de la demande de logements se sont cumulés: niveau élevé des prix et stagnation des revenus durant le même laps de temps. Cette combinaison s'est exprimée par une demande supplémentaire négative: pour la première fois depuis 20 ans, la grandeur moyenne des ménages a de nouveau augmenté légèrement.

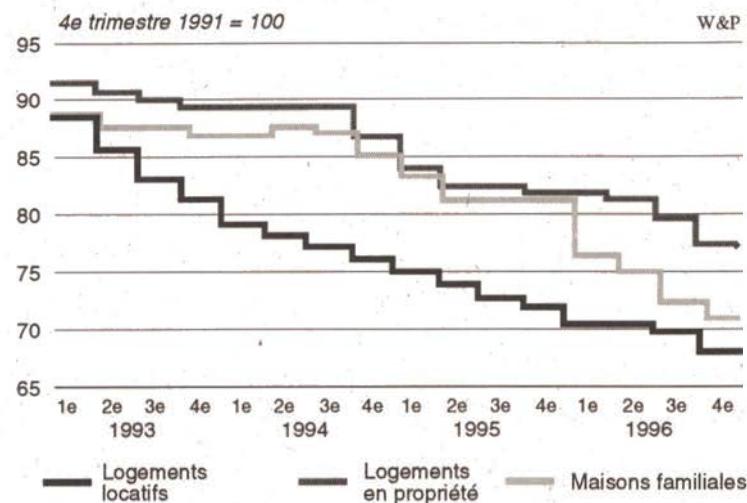
Détente sur le marché du logement

Le marché du logement ne s'est détendu qu'à partir de 1993 lorsque les prix ont diminué rapidement: les prix des logements locatifs ont baissé de dix pour cent en l'espace d'une année. Cette nouvelle situation n'a pas laissé les consommateurs insensibles malgré la stagnation des revenus, et la demande de logements due à la situation économique a atteint de nouveau son niveau de la fin des années huitante.

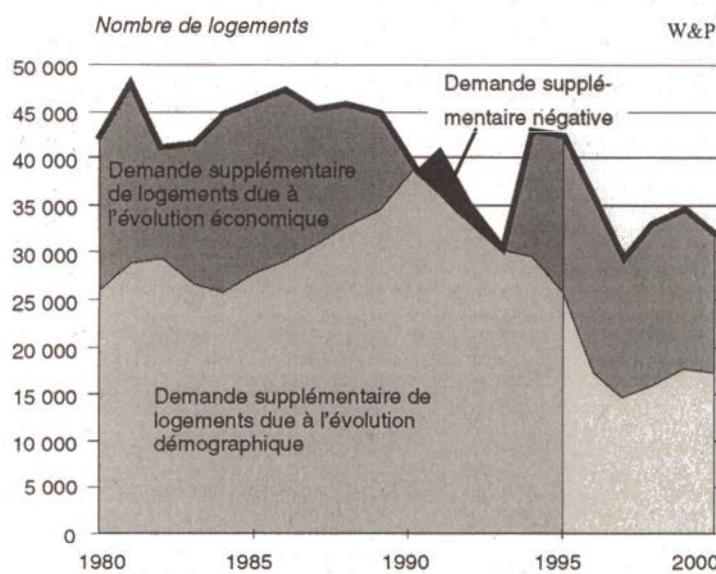


Évolution du prix des terrains à bâtir pour le logement dans le canton de Zurich (Source: Office des statistiques du canton de Zurich), indice zurichois des prix de la construction 1980-1996 (Source: Office des statistiques de la Ville de Zurich).

Évolution indexée des prix des logements locatifs et en propriété de 1993 à 1996. Source: W&P - Monitoring immobilier



En 1995 et 1996, la baisse rapide des taux hypothécaires et du renchérissement dans le secteur de la construction, ainsi que la persistance de l'activité dans ce secteur, ont encore favorisé la baisse des prix, de sorte que le niveau élevé de la demande supplémentaire s'est maintenu malgré le manque d'essor économique.



Composition de la demande supplémentaire annuelle de logements de 1980-2000 (scénario Croissance modérée 1996-2000)

Ces prochaines années, le nombre de logements vacants ne va pas diminuer. L'on peut donc s'attendre, pour la Suisse, à des liquidités relativement élevées ainsi qu'à une pression constante sur les prix sur le marché du logement.

Dans cette situation, la demande supplémentaire de logements due à la situation économique atteindra aussi dans les prochaines années un ordre de grandeur de 10 000 à 15 000 unités. En comparaison avec la demande due à l'évolution démographique, la com-

posante économique prend donc une valeur accrue. Selon le scénario Croissance modérée, 50 pour cent des logements occupés en plus dans les 5 prochaines années le seront en raison d'un besoin lié à la situation économique.

Activité dans le secteur de la construction et logements vacants

Ces dernières années, le secteur de la construction a enregistré une activité extraordinairement élevée. En effet, entre 45 000 et 50 000 nouveaux logements sont apparus chaque année sur le marché. Bien que la demande ait aussi augmenté fortement, elle n'a toutefois pas pu absorber tous les logements. Le nombre de logements vacants a donc également augmenté pour passer de 25 000 unités en 1993 à 54 000 en 1996.

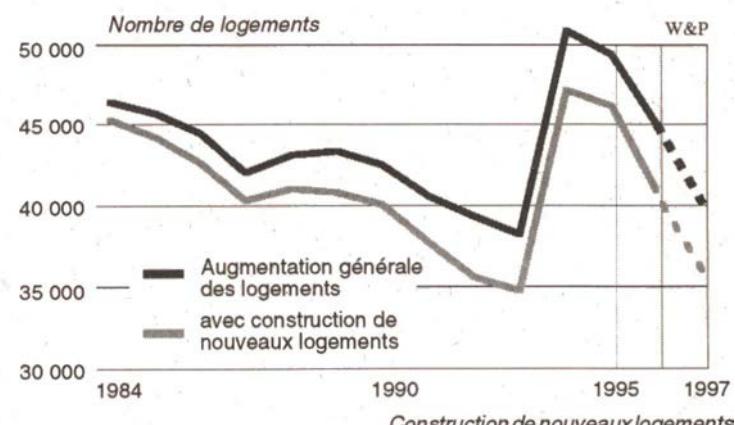
Bientôt deux années de production vacante

L'activité dans le secteur de la construction va de nouveau ralentir ces prochaines années. Cependant, en 1997, 45 000 logements supplémentaires vont arriver sur le marché. Étant donné que la demande a tendance à être inférieure, il se pourrait que le nombre de logements vacants continue d'augmenter et qu'en 1998, l'on compte le double de logements vacants par rapport à la demande.

Il faut toutefois noter que la hausse du nombre de logements vacants n'est pas due exclusivement à la surproduction de ces dernières années. En effet, le niveau le plus bas atteint par les logements vacants a déjà été dépassé en 1989, à une époque où l'économie et les revenus disponibles augmentaient encore et où l'immigration accrue apportait un nombre croissant de demandeurs potentiels.

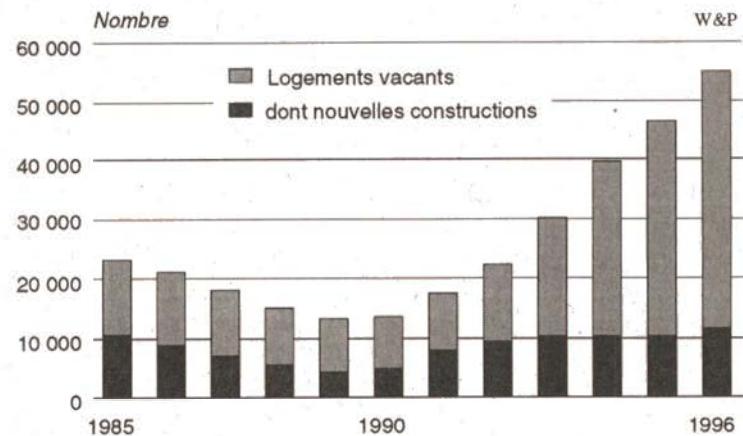
Même dans la situation actuelle, le jugement global selon lequel tout nouveau logement est un logement de trop ne se justifie en aucun cas. Le recensement des logements vacants révèle en effet que les nouveaux logements font justement l'objet d'une forte demande. Depuis longtemps déjà, le nombre de logements vacants reste constant dans les statistiques. Cela conduit à un apurement du marché du logement. Les risques concernent les logements datant de l'époque des prix élevés autour de 1990 ainsi que les logements peu attrayants datant d'époques de construction antérieures et qui ne peuvent pas concurrencer les nouveaux logements sur le plan de la superficie et du confort.

Malgré la récession, les exigences continuent d'augmenter en matière d'espace habitable. Les logements d'une pièce ou les petits logements con-



Construction de nouveaux logements
et augmentation des logements 1986
- 1997. Source: OFS, statistique trimestrielle de l'activité du bâtiment,
extrapolations 1996/97: W&P

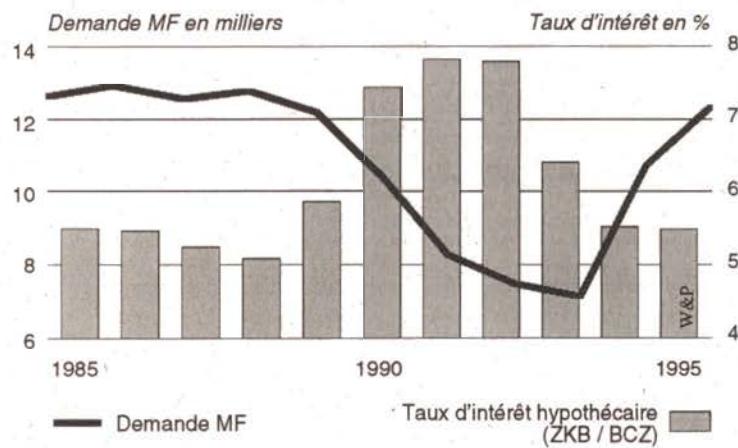
Évolution du nombre de logements vacants pour tous les logements ainsi que pour les nouvelles constructions 1985-1996. Source: OFS, recensement des logements vacants



struits dans les années 50 ne trouvent plus sans autres d'occupants aujourd'hui. Le nombre des logements anciens vacants a donc augmenté de façon disproportionnée ces dernières années. Cela n'apparaît pas seulement dans le recensement officiel des logements vacants, mais aussi dans les recensements différenciés réalisés par quelques villes, où l'on constate nombre de logements vacants datant des années vingt à cinquante.

La construction de maisons familiales dépend des taux hypothécaires

La plus forte hausse de la superficie habitable résulte du nombre croissant de maisons familiales. Entre 1980 et 1990, celles-ci représentaient environ 27 pour cent de tous les nouveaux logements occupés. Leur part du parc de logements global est ainsi passée de 19 à 22 pour cent.



Taux d'intérêt hypothécaire et demande de maisons familiales (MF) 1985-1995. Source: OFS, ZKB/BCZ. Calculs W&P

La grande dépendance des maisons familiales vis-à-vis des taux hypothécaires se reflète dans la réaction à la hausse des taux hypothécaires entre 1990 et 1992 où la demande a baissé pour des raisons financières. Leur part ne s'élevait plus qu'à 23 pour cent d'une demande déjà relativement faible.

À cette même époque, les conditions préalables auraient été particulièrement favorables sur le plan démographique pour la vente de logements en pro-

priété. Le nombre de demandeurs potentiels de maisons familiales augmente à partir de l'âge de trente ans et l'entrée dans la classe d'âge où l'on fonde un foyer. Cette tranche d'âge a justement fortement augmenté depuis 1985. L'on a toutefois constaté un fort recul depuis 1989 pour des raisons de récession et de taux d'intérêt, ce qui a conduit à un cumul caché de la demande. L'amélioration des conditions-cadre depuis 1994 a toutefois entraîné de nouveau un accroissement rapide de la demande de maisons familiales qui a atteint son niveau antérieur de plus de 12 000 unités.

Au cours des prochaines années, les données démographiques annoncent de nouveau un léger recul du nombre de demandeurs potentiels de maisons familiales. Si les conditions-cadre devaient toutefois demeurer favorables dans le secteur de la construction, l'on pourrait compter sur une stabilisation de la demande correspondante jusqu'au tournant du siècle, ce qui diminuerait le cumul susmentionné qui s'est formé de 1990 à 1994.

Transformation constante, attrait croissant pour des constructions de remplacement?

Les transformations n'ont pour ainsi dire pas été touchées par les turbulences des dix dernières années sur le marché du logement. Ce secteur a fait preuve d'un fort taux de croissance, même dans les dernières années et est devenu un facteur de plus en plus important du secteur de la construction de logements. Suite à l'assainissement des logements, mais aussi en raison d'un changement d'affectation accru de la substance des bâtiments existants, surtout dans l'agriculture, quelque 5 000 nouvelles unités apparaissent ainsi annuellement sur le marché du logement, ce qui représente le double par rapport au début des années huitante et une part de 13 pour cent de tous les nouveaux logements.

La tendance montre un accroissement persistant des gains par transformation au cours des prochaines années. Il n'est toutefois pas certain que la cadence se maintienne à long terme. D'une part, en raison de la baisse des prix des nouvelles constructions, il existe le risque latent que des transformations onéreuses perdent de leur attrait. En outre, les investissements dans les rénovations sont arrivés à un niveau maximal en raison de l'âge du parc de bâtiments. Une grande partie de ce parc datant des années septante a été assainie ces dernières années et le besoin cumulé de rénovation a ainsi aussi diminué en grande partie. D'autre part, le développement incertain de l'agriculture conduit toujours à de nombreuses cessations d'exploitation de sorte que de grands volumes de bâtiments agricoles subissent un changement d'affectation. Un assouplissement éventuel de l'interdiction de construire en dehors des zones à bâtir dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire va contribuer à la hausse des gains par transformation dans les régions agricoles.

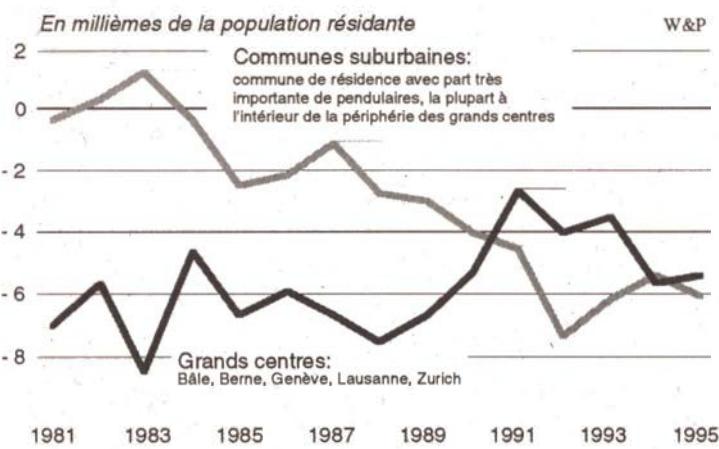
En revanche, les démolitions sont en nette régression. En 1995, le nombre total des démolitions a touché 1 400 logements, ce qui ne représente que 0,4 pour mille du parc de logements. Il faut s'attendre à ce que ce taux augmente de nouveau ces prochaines années, car des assainissements importants ne sont pas rentables la plupart du temps pour des logements construits en période de haute conjoncture. Dans nombre de cas, le faible niveau des prix enregistré actuellement pourrait entraîner le remplacement intégral des bâtiments concernés.

Évolution régionale

Ces dernières années, la dynamique économique s'est renforcée dans les grands centres urbains. Le cœur des agglomérations prend en charge de plus en plus des fonctions centrales dans le secteur tertiaire, alors que les régions limitrophes se développent en zones d'habitation préférentielles. Le réseau de plus en plus dense des voies de communication qui s'est développé depuis les années huitante a fait que nombre de communes éloignées des centres urbains sont devenues des solutions de rechange moins onéreuses et avantageuses sur le plan fiscal et par conséquent un lieu d'habitation favorable à proximité des villes.

De la ville à la campagne

Ce processus s'exprime en flux migratoires dont l'intensité n'a diminué que légèrement en période de récession, sans changer de direction. L'exode urbain s'est étendu du cœur



*Évolution du bilan migratoire pour des types de communes sélectionnés
1981 - 1995*

des villes à la périphérie. Les communes dites suburbaines présentent un excédent de départs depuis le début des années huitante, et les pertes dues à cette émigration sont même plus fortes que dans les grandes villes depuis maintenant cinq ans.

Cet exode de la ville vers la campagne est surtout le fait de la population résidante suisse. Cette tendance est particulièrement forte dans la région zurichoise (cf. fig. page suivante). Alors que la région zurichoise enregistre un bilan migratoire de plus en plus négatif,

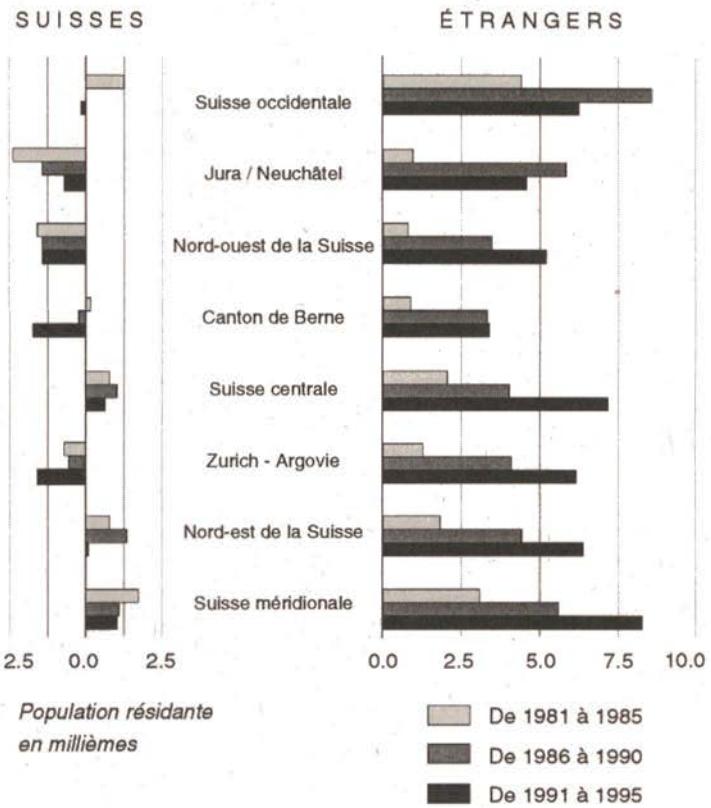
même en tenant compte des cantons d'Argovie et de Schaffhouse, les régions limitrophes de Suisse centrale et du Nord-est de la Suisse profitent de cette évolution. La forte immigration enregistrée dans certaines parties de ces régions, soit à Zoug ainsi que dans les districts schwyzois de March et de Höfe, dans la région de la Linth saint-galloise et dans de grandes parties de Thurgovie, entraîne un bilan migratoire global positif. Par ailleurs, l'on n'a plus constaté ces dernières années de bilans migratoires intérieurs positifs qu'en Suisse méridionale, alors que l'on n'enregistrait que des pertes dans l'ouest du pays.

En revanche, le bilan migratoire avec l'étranger s'est révélé fortement positif dans toutes les régions. L'immigration étrangère a atteint son point culminant après l'apogée du développement économique et est demeurée encore élevée dans les années qui ont suivi. Seules les régions de l'ouest de la Suisse et du Jura/Neuchâtel ont enregistré un recul de leur solde migratoire dès 1991/95 en raison d'une récession précoce et forte.

Le fort taux d'immigration enregistré ces dix dernières années a compensé largement l'inégalité des mouvements migratoires à l'intérieur du pays. Toutes les régions ont eu, dans l'ensemble, un solde migratoire positif. Avec le recul prévisible de l'immigration étrangère ces prochaines années, ces mouvements migratoires internes vont avoir une répercussion encore plus sensible. Dans la région de Berne, le niveau de l'immigration étrangère était déjà trop bas en 1995 pour compenser le solde migratoire négatif des Suisses. Pour la première fois depuis 1987, une des huit régions suisses a présenté ainsi un bilan migratoire global négatif. L'accroissement de la population a ainsi stagné dans la région bernoise, alors que le nombre d'habitants s'est encore accru de plus d'un pour cent en 1995 en Suisse centrale.

Differences de charge fiscale

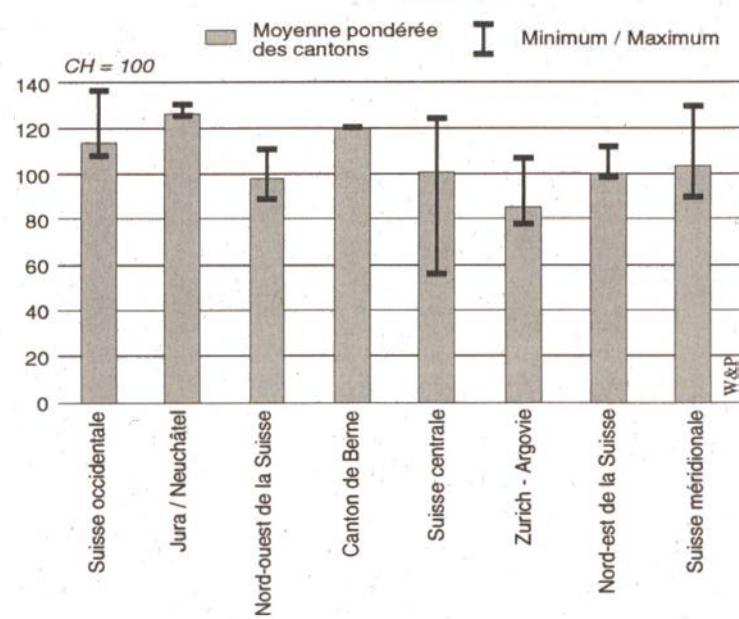
L'attrait inégal des diverses régions résulte en partie des différences de charge fiscale pour les personnes physiques. Dans la moitié ouest du pays (région de Berne, Jura/Neuchâtel et Suisse occidentale), la quotité d'impôt est en général plus élevée que dans l'est. L'on constate même des écarts notables à l'intérieur des régions, surtout en Suisse centrale, où la quotité d'impôt à Lucerne et à Obwald est égale à plus du double de celle enregistrée à Zoug. Si l'on considère la moyenne pondérée des cantons, la charge fiscale en Suisse centrale est pour ainsi dire égale à la moyenne nationale, comme dans toutes les régions de l'est de la Suisse d'ailleurs, à l'exception de la région Zurich - Argovie. Parmi les grands cantons, celui de Zurich présente de loin la plus faible charge fiscale. Celle-ci est toutefois encore plus faible dans le canton de Nidwald et dans le canton voisin de Zoug ainsi même que dans des parties du canton de Schwyz (districts de March et Höfe) qui concurrencent ainsi fortement les communes du canton de Zurich.

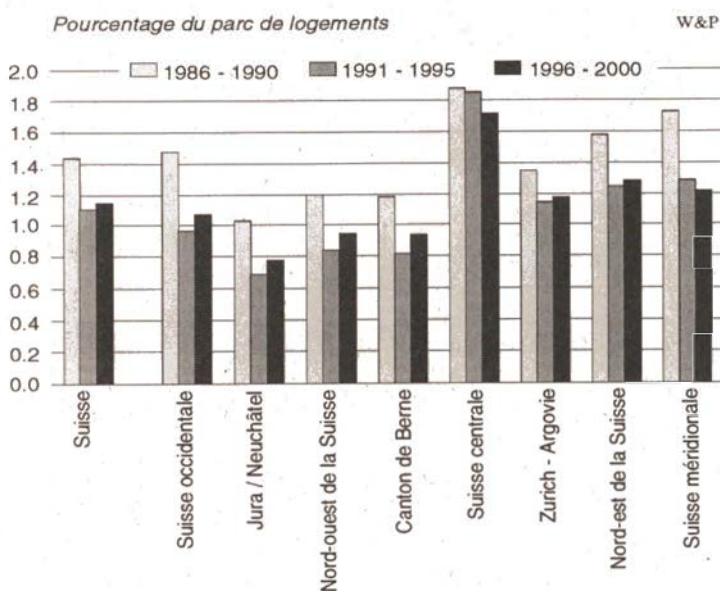


Évolution du bilan migratoire des Suisses et des étrangers par périodes.
Source: OFS, ESPOP

Charge fiscale pour les personnes physiques en 1995 indexées par régions ($CH = 100$; moyenne pondérée des cantons). Source: Administration fédérale des contributions.

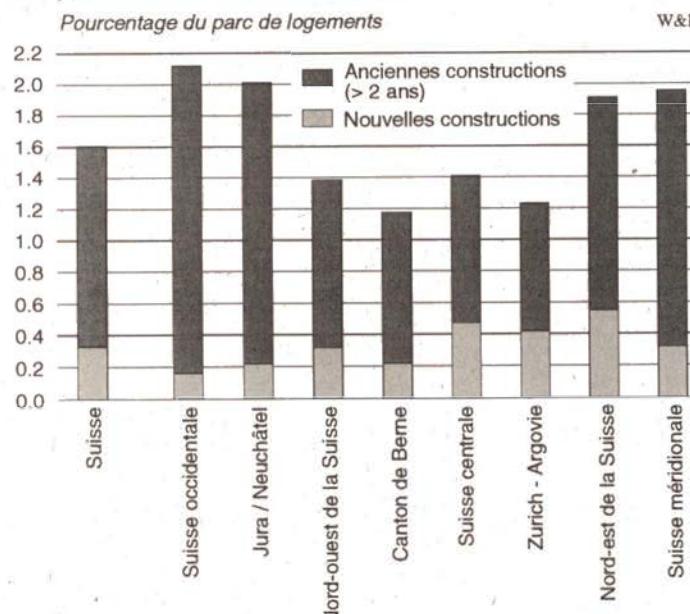
Calcul: W&P





Demande de logements par régions par périodes quinquennales, 1986 - 2000 (1996 - 2000: scénario Croissance modérée)

Pourcentage des logements vacants et répartition d'après l'âge des bâtiments. Source: OFS, recensement des logements vacants en 1996



Niveau inégal de la demande

Si l'on se réfère au parc de logements, la plus grande demande de ces dix dernières années a été enregistrée en Suisse centrale. La forte croissance de la population a été ici un facteur déterminant, mais aussi la réduction supérieure à la moyenne de la densité de l'habitat. La grandeur moyenne des ménages est en tout cas toujours élevée dans cette région, et cela constitue aussi un potentiel de demande non exploité pour les prochaines années. Dans les autres régions, la demande de logements a été bien inférieure, et l'on a même constaté un recul sensible dans les années nonante. La demande de logements est sur-

tout largement en-deçà de la moyenne suisse dans les régions de Berne, Jura/Neuchâtel et Nord-ouest de la Suisse.

Problèmes d'absorption dans la région zurichoise

Ces cinq prochaines années, toutes les régions enregistreront une baisse de la demande supplémentaire due à l'évolution démographique, mais elle sera compensée en majeure partie par les liquidités importantes sur le marché du logement ainsi que par les prix relatifs favorables. C'est ainsi que l'on a déjà constaté ces dernières années une demande intense de nouveaux logements due à un réveil de la demande supplémentaire résultant de la situation économique. Dans les régions enregistrant justement un taux de logements vacants supérieur à la moyenne, c'est-à-dire en Suisse occidentale, dans la région Jura/Neuchâtel et en Suisse méridionale, les nouveaux logements vacants sont rares. Ce

sont surtout les petits logements et les logements anciens qui ne sont pas occupés. Cela est symptomatique du passage vers un marché favorable aux demandeurs qui se caractérise par une substitution persistante des logements non attrayants. Dans la moitié orientale du pays, la forte activité enregistrée dans le secteur de la construction ces dernières années a conduit à une hausse accrue du nombre de nouveaux logements vacants. Ces problèmes d'absorption entraînent une pression continue sur les prix qui maintiendra aussi ces prochaines années à un niveau élevé la demande supplémentaire de logements due à la situation économique.

Suisse occidentale

Dans les cantons de Suisse occidentale, la demande de logements a baissé quelque 50 pour cent entre 1989 et 1993. Cette chute massive est due principalement à la baisse de l'immigration étrangère qui avait au contraire provoqué une hausse importante de la demande dans la deuxième moitié des années huitante. Par ailleurs, l'on constate également un recul des mouvements migratoires à l'intérieur du pays qui résulte éventuellement aussi du niveau élevé des impôts et de leur tendance à la hausse.

L'offre a réagi avec plusieurs années de retard au recul de la demande. C'est ainsi que le nombre de logements vacants a augmenté continuellement depuis 1989 pour dépasser 2 pour cent du parc de logements en 1996. D'une part, ces logements vacants se composent de manière disproportionnée de petits logements et, d'autre part, de logements anciens. Aucune autre région ne présente aussi clairement un processus d'adaptation de la substance des constructions aux besoins actuels. Les petits logements largement répandus en Suisse occidentale jusque dans les années huitante satisfont de moins en moins aux exigences de notre époque. Malgré de grandes surcapacités, les nouveaux logements plus grands ont de bonnes chances sur le marché.

La transformation des logements a été fortement influencée en Suisse occidentale par une situation économique ralentie. Entre 1989 et 1994, le nombre de gains par transformation a chuté de moitié. La baisse des prix due au nombre accru de logements vacants ainsi qu'un niveau élevé persistant des nouvelles constructions ont réduit la capacité concurrentielle des transformations de logements. La Suisse occidentale qui présentait autrefois les gains par transformation les plus élevés est tombée à cet égard au plus bas niveau parmi toutes les régions.

Caractéristiques de la Suisse occidentale

	1985	1990	1995	2000 *
Nombre d'habitants ^o	1098	1167	1226	1256
Parc de logements ^o	519	560	596	623
Taux de logements vacants ^o	0.5	0.6	2.0	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante ^{oo}	0.8	1.2	1.0	0.5
Demande de logements ^o	1.4	1.5	1.0	1.1
Nouvelles constructions ^o	1.3	1.4	1.1	0.7
Gain par transformations ^o	0.12	0.20	0.13	0.14
Pertes par démolitions ^o	0.08	0.06	0.04	0.04

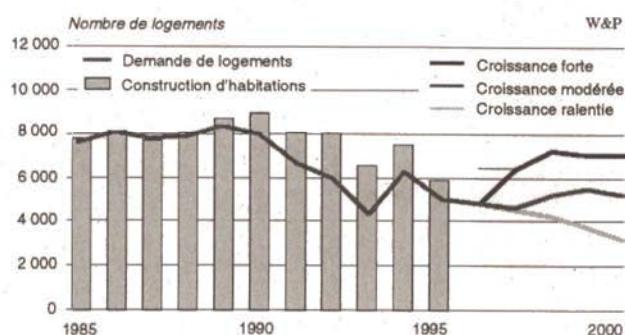
^{oo} En pourcentage du nombre d'habitants

^o En pourcentage des logements

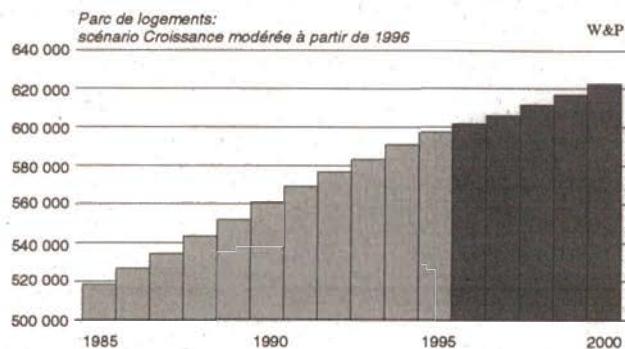
* scénario Croissance modérée

par milliers

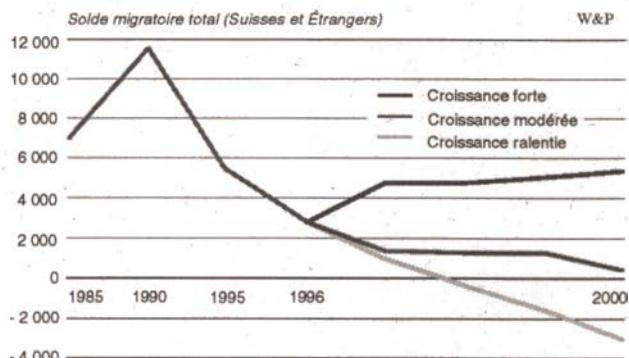
Demande de logements et construction d'habitations



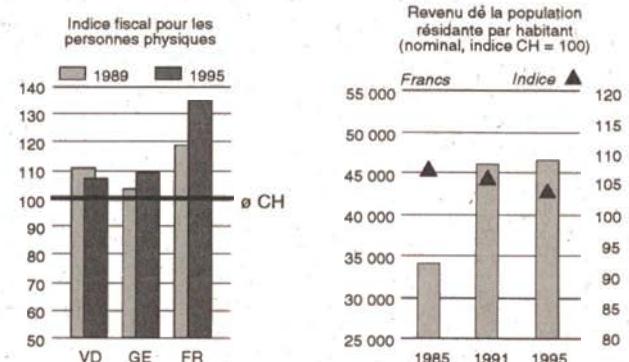
Évolution du parc de logements



Bilan migratoire



Charge fiscale et revenu de la population résidante



Jura/Neuchâtel

La plus petite des régions étudiées présente une situation similaire au reste de la Suisse occidentale. La phase de croissance des années 1986-1990, caractérisée par une forte immigration étrangère, a enregistré une baisse massive en 1990 qui s'est exprimée par une diminution des places de travail, une immigration réduite et une rapide hausse du nombre de logements vacants. Le taux de logements vacants atteint ici aussi 2 pour cent en 1996, et les logements les plus touchés sont aussi les petits et les anciens logements.

La demande régionale de logements est faible dans l'ensemble. La charge fiscale relative a pu être légèrement réduite dans les deux cantons, mais l'absorption ne dépassera toutefois pas 900 logements par an ces prochaines années. En moyenne, cela correspond à 0,6 pour cent du parc de logements, soit la plus faible attente de toutes les régions. Les perspectives les plus faibles concernent surtout le canton de Neuchâtel où la tendance à la baisse persiste maintenant depuis 1986 et n'a pu être corrigée que de façon mineure ces dernières années. L'on espère cependant un certain renouveau au cours des dix prochaines années grâce à l'extension prévue du réseau routier et aux activités économiques liées à la prochaine exposition nationale.

Dans le canton du Jura, la demande s'est écartée de plus en plus ces dix dernières années de celle enregistrée dans le canton de Neuchâtel pour atteindre aujourd'hui des valeurs proches de la moyenne suisse. Cette tendance reflète toutefois moins un développement économique propre au canton qu'un attrait croissant en tant que région d'habitation. L'amélioration des liaisons routières avec le Mittelland et le Nord-ouest de la Suisse va accentuer cette tendance ces prochaines années.

Caractéristiques du Jura/Neuchâtel

	1985	1990	1995	2000*
Nombre d'habitants ^o	220	226	234	238
Parc de logements ^o	100	105	110	113
Taux de logements vacants ^o	1.2	0.7	2.0	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante ^{oo}	-0.2	0.6	0.7	0.3
Demande de logements ^o	0.9	1.0	0.7	0.8
Nouvelles constructions ^o	0.7	0.9	0.8	0.4
Gain par transformations ^o	0.06	0.16	0.17	0.18
Perdes par démolitions ^o	0.07	0.07	0.04	0.04

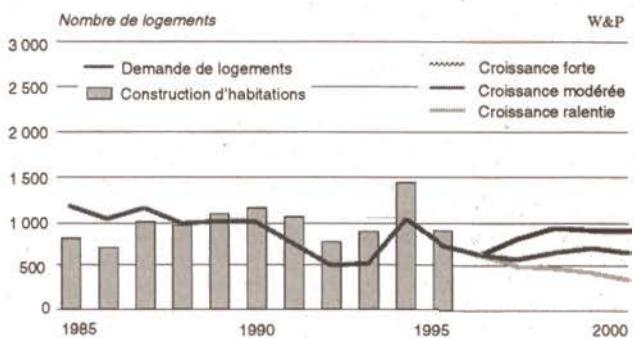
^{oo} En pourcentage du nombre d'habitants

^o En pourcentage des logements

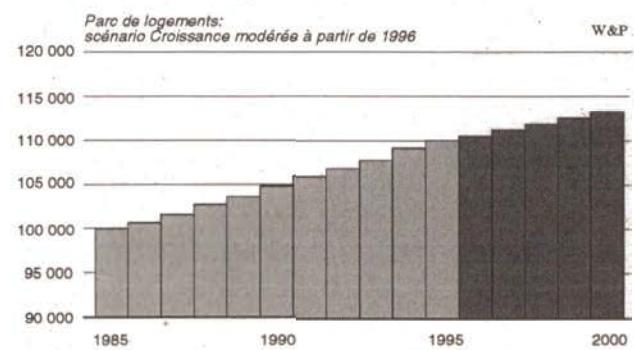
* scénario Croissance modérée

▲ par miliers

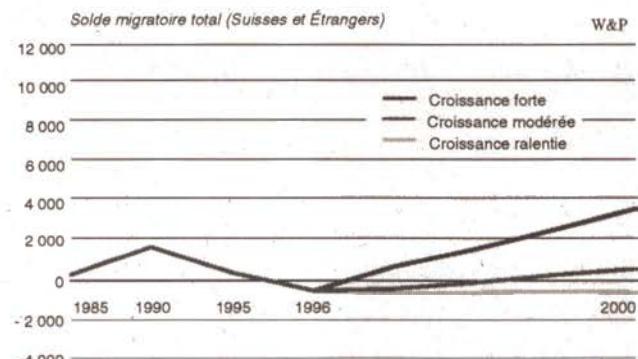
Demande de logements et construction d'habitations



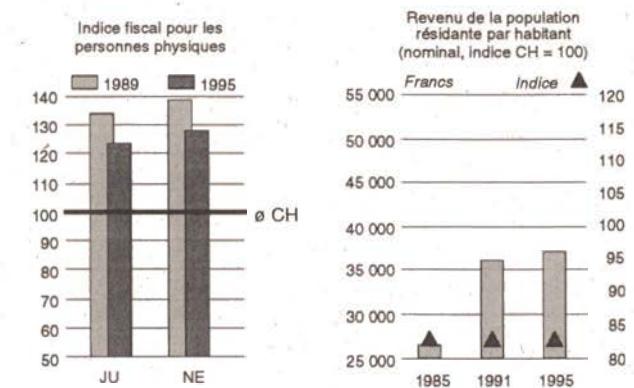
Évolution du parc de logements



Bilan migratoire



Charge fiscale et revenu de la population résidante

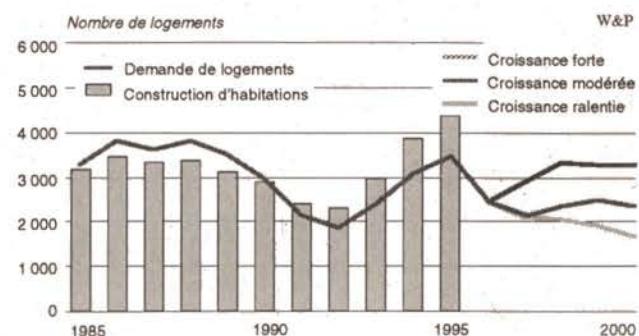


Nord-ouest de la Suisse

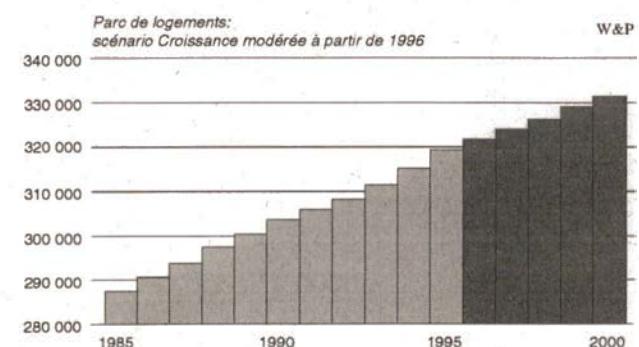
Malgré un niveau des revenus supérieur à la moyenne, le marché du logement dans la région du Nord-ouest de la Suisse a été longtemps marqué par un faible niveau de l'offre et de la demande. Dans une certaine mesure, cela s'explique par la part de frontaliers sur le marché du travail, mais aussi par un exode massif des travailleurs et travailleuses vers des régions limitrophes de mieux en mieux accessibles telle la vallée argovienne de la Frick et d'autres régions voisines. Le canton de Soleure profite également de ce mouvement migratoire, et le niveau de la demande qui s'était écarté de la moyenne cantonale depuis 1988 atteint presque le niveau de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne. En revanche, dans l'espace urbain plus restreint de Bâle, le marché du logement est de plus en plus défavorisé par des problèmes de structure typiques des agglomérations (parc de logements plus anciens, faibles réserves de terrains à bâtir, exode urbain).

Après la récession de 1990, le Nord-ouest de la Suisse a connu aussi ces dernières années une relance de l'offre et de la demande. A moyen terme, le niveau actuel ne pourra toutefois être maintenu que par un accroissement de l'immigration étrangère et la persistance du faible niveau des prix. Le principe de la libre circulation des personnes avec l'Union européenne, qui n'entrera probablement pas en vigueur avant le début du siècle prochain, devrait toutefois, dans cette région frontalière, conduire davantage à un recul de la demande qu'à une hausse en raison du niveau élevé des prix.

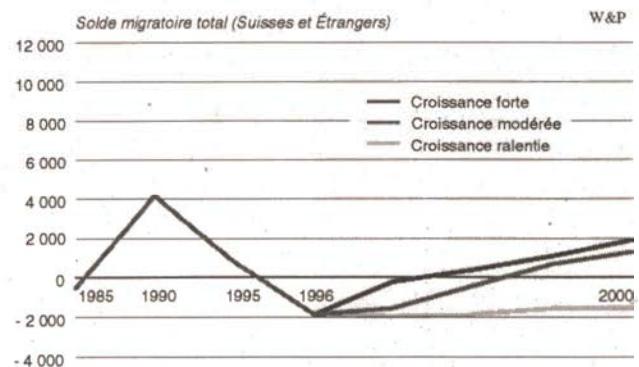
Demande de logements et construction d'habitations



Évolution du parc de logements



Bilan migratoire



Caractéristiques du Nord-ouest de la Suisse

	1985	1990	1995	2000*
Nombre d'habitants ^o	653	663	687	694
Parc de logements ^o	287	303	319	331
Taux de logements vacants ^o	0.9	0.3	1.1	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante ^{oo}	0.0	0.3	0.7	0.2
Demande de logements ^o	1.2	1.2	0.8	0.9
Nouvelles constructions ^o	1.2	1.1	1.0	0.6
Gain par transformations ^o	0.06	0.04	0.11	0.09
Perte par démolitions ^o	0.07	0.07	0.08	0.08

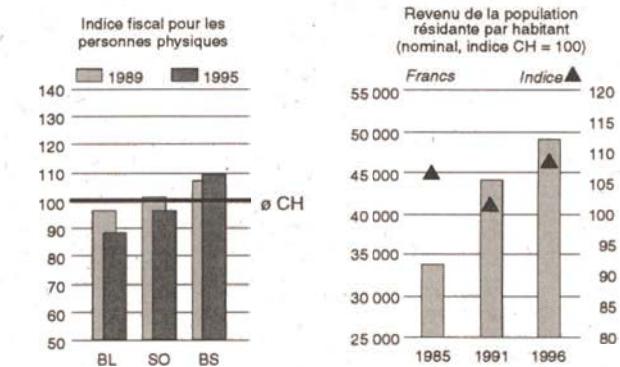
^{oo} En pourcentage du nombre d'habitants

^o En pourcentage des logements

* scénario Croissance modérée

▲ par milliers

Charge fiscale et revenu de la population résidante

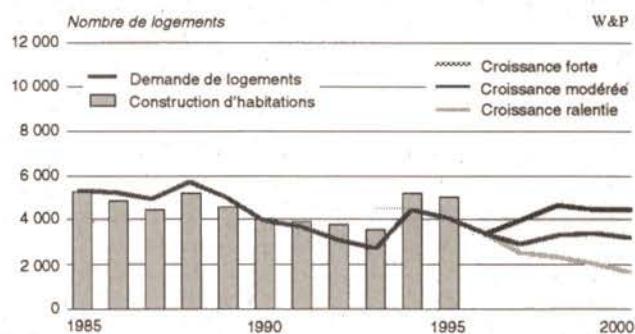


Canton de Berne

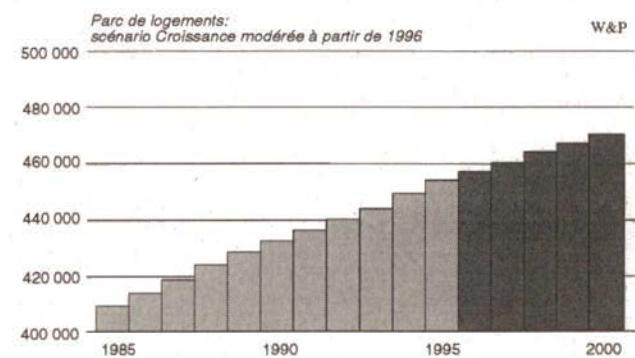
Le canton de Berne est confronté depuis longtemps à des problèmes de structures économiques. Cela se reflète dans une faible croissance de la population active et une augmentation des revenus inférieure à la moyenne. De la même façon, une charge fiscale élevée pour les personnes physiques a contribué à affaiblir l'attrait de ce canton. Depuis 1991, l'on constate d'ailleurs une perte croissante des mouvements migratoires intérieurs qui ne pourra plus être non plus compensée dans un proche avenir par l'immigration étrangère. C'est ainsi qu'au tournant du siècle prochain, Berne sera la seule des régions étudiées à présenter une stagnation de la population, ce qui se répercute aussi sur la demande de logements.

Jusqu'à présent, l'activité dans le secteur de la construction était relativement faible dans cette région, de sorte que le nombre de logements vacants est demeuré bas. Vu l'exode persistant de la population, ce nombre va toutefois s'accroître ces prochaines années si le niveau des prix ne continue pas à baisser, ce qui peut relancer la demande supplémentaire due à la situation économique.

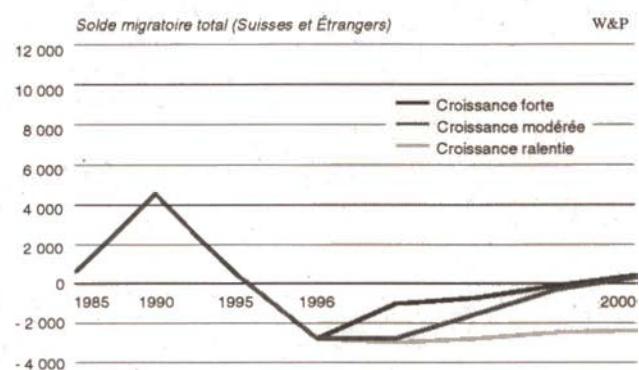
Demande de logements et construction d'habitations



Évolution du parc de logements



Bilan migratoire



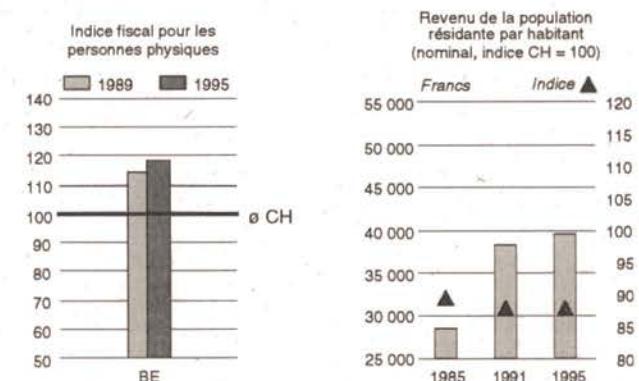
Caractéristiques du canton de Berne

	1985	1990	1995	2000 *
Nombre d'habitants ^	909	931	942	940
Parc de logements ^	409	432	454	471
Taux de logements vacants °	0.7	0.3	0.9	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante **	0.2	0.5	0.2	0.0
Demande de logements °	1.4	1.2	0.8	0.9
Nouvelles constructions °	1.4	1.0	0.8	0.5
Gain par transformations °	0.12	0.14	0.20	0.20
Perte par démolitions °	0.06	0.05	0.04	0.04

** En pourcentage du nombre d'habitants
° En pourcentage des logements

* scénario Croissance modérée par milliers

Charge fiscale et revenu de la population résidante



Suisse centrale

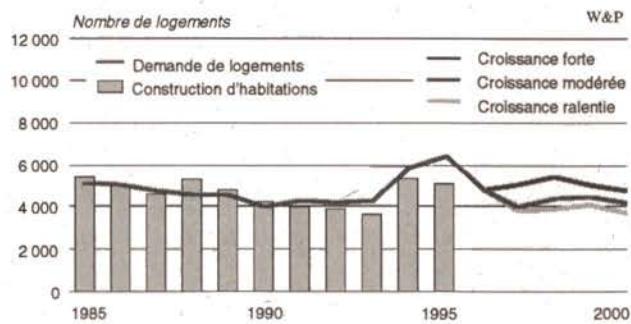
Depuis une quinzaine d'années, la Suisse centrale présente la demande de logements la plus élevée de toutes les régions. Une constellation favorable de plusieurs facteurs a conduit à cette croissance constante. D'une part, quelques zones frontalières de la région se développent en lieux de résidence appréciés de la grande région zurichoise, dont en priorité les paradis fiscaux de Zoug et de Schwyz extérieur. Les mouvements migratoires internes à la région sont en conséquence élevés et compensent la baisse de l'immigration étrangère.

En outre, le développement des places de travail a aussi été positif ces dix dernières années. Cela ne concerne pas seulement le secteur tertiaire, où le canton de Zoug a pu s'affirmer comme une alternative favorable au plan fiscal par rapport à celui de Zurich. Le secteur industriel se porte également mieux en Suisse centrale que partout ailleurs, et le nombre de places de travail a pour ainsi été maintenu depuis 1985.

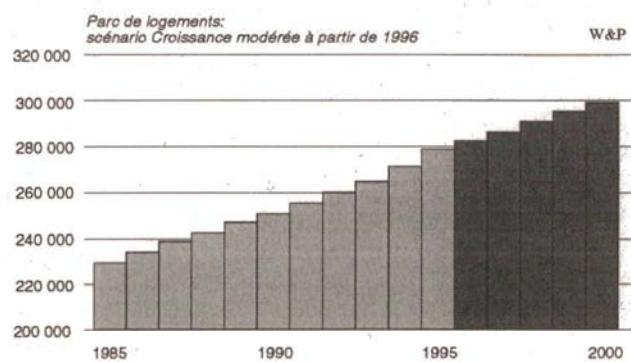
Par ailleurs, la Suisse centrale se caractérise toujours par une densité d'occupation des logements supérieure à la moyenne. La réduction des ménages entraîne encore aujourd'hui un potentiel pour la demande de logements. Avec un taux de croissance du parc de logements de 1,4 pour cent, l'on peut s'attendre aussi à la plus grande activité dans le secteur de la construction ces prochaines années.

En revanche, la hausse rapide du nombre de logements vacants enregistrée ces dernières années montre que la capacité d'absorption n'est pas non plus illimitée en Suisse centrale. Ce n'est pas le niveau de 1,4 pour cent qui est frappant ici, mais plutôt la part comparativement élevée de nouveaux logements qui demeurent aussi vacants.

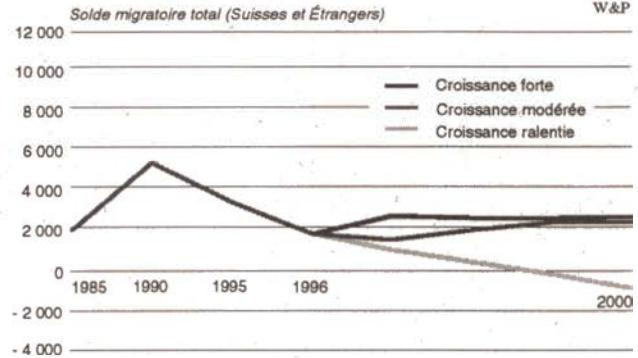
Demande de logements et construction d'habitations



Évolution du parc de logements



Bilan migratoire



Caractéristiques de la Suisse centrale

	1985	1990	1995	2000*
Nombre d'habitants ^o	578	610	659	688
Parc de logements ^o	230	251	278	300
Taux de logements vacants ^o	1.0	0.2	1.0	
	81/85	88/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante ^{oo}	0.8	1.1	1.6	0.9
Demande de logements ^o	2.2	1.9	1.9	1.7
Nouvelles constructions ^o	2.3	1.7	1.9	1.2
Gain par transformations ^o	0.10	0.13	0.19	0.19
Perte par démolitions ^o	0.08	0.06	0.06	0.06

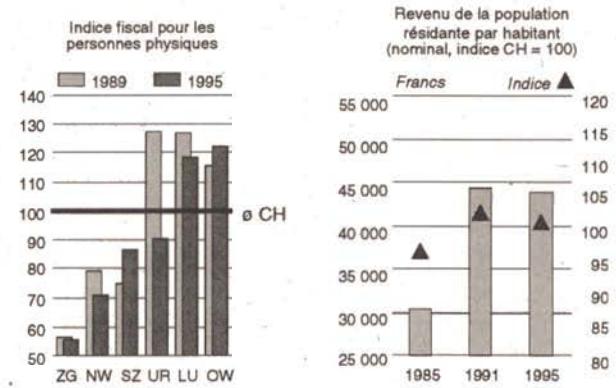
^{oo} En pourcentage du nombre d'habitants

^o En pourcentage des logements

* scénario Croissance modérée

▲ par milliers

Charge fiscale et revenu de la population résidante



Zurich - Argovie

La présente étude regroupe la plus grande métropole, Zurich, et les cantons limitrophes d'Argovie et de Schaffhouse en une seule région. Le revenu par habitant est 15 pour cent supérieur à la moyenne nationale, et la tendance enregistre une hausse disproportionnée. En revanche, le nombre des places de travail jusqu'en 1996 a regressé à son niveau de 1985. Le changement des structures est particulièrement avancé à Zurich, où les restructurations d'entreprises ont entraîné une réduction considérable des places de travail.

Pourtant, les activités dans le secteur de la construction de logements ne se développent pas plus mal que dans d'autres régions. Même dans les prochaines années, l'on s'attend ici à une demande légèrement supérieure à la moyenne, du fait que la croissance des revenus conduit à une hausse de la demande en raison des prix avantageux actuels. L'activité intense extraordinaire enregistrée dans ce secteur de la construction durant les dernières années a stimulé la demande de telle sorte que l'on a mesuré le deuxième taux le plus bas de logements vacants en 1996, ce qui souligne le grand attrait de la région.

A l'avenir également, la demande dépendra fortement de l'évolution des prix relatifs. S'ils peuvent être réduits considérablement comme ces dernières années, l'attrait exercé par cette région demeurera très élevé. L'exode constaté aujourd'hui pourrait de nouveau diminuer, car les personnes qui recherchent un logement préfèrent avoir leur domicile dans la région proche.

Caractéristiques de Zurich-Argovie

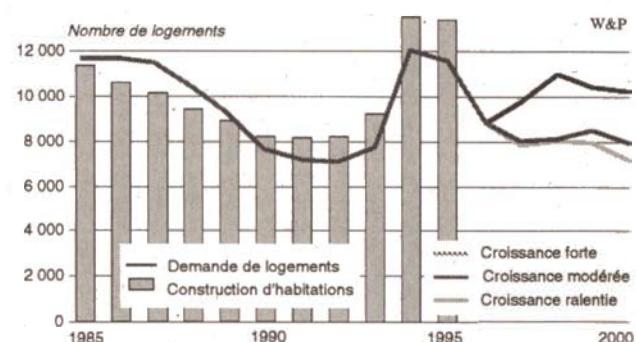
	1985	1990	1995	2000 *
Nombre d'habitants ^	1666	1719	1778	1800
Parc de logements ^	718	766	818	859
Taux de logements vacants °	0.7	0.2	0.9	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante **	0.2	0.6	0.7	0.2
Demande de logements °	1.5	1.3	1.1	1.2
Nouvelles constructions °	1.6	1.2	1.2	0.8
Gain par transformations °	0.07	0.09	0.12	0.12
Perte par démolitions °	0.08	0.06	0.04	0.05

** En pourcentage du nombre d'habitants

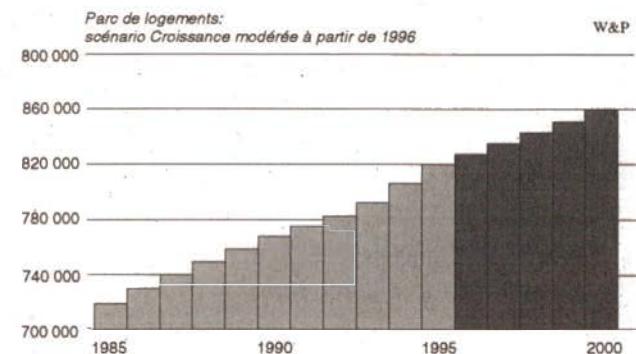
° En pourcentage des logements

* scénario Croissance modérée
per milliers

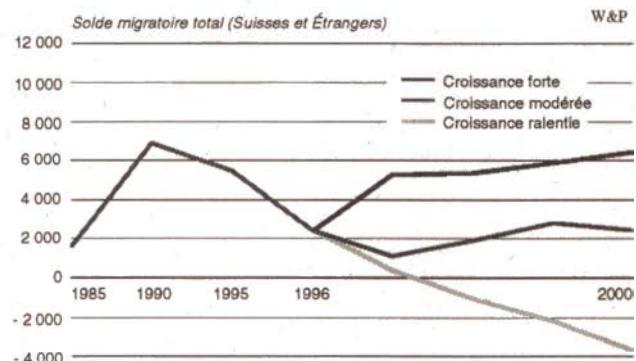
Demande de logements et construction d'habitations



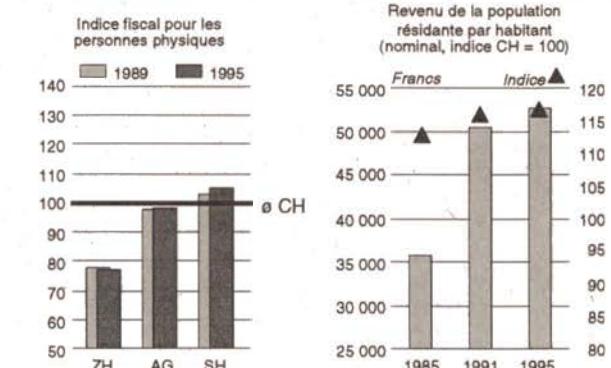
Évolution du parc de logements



Bilan migratoire



Charge fiscale et revenu de la population résidante



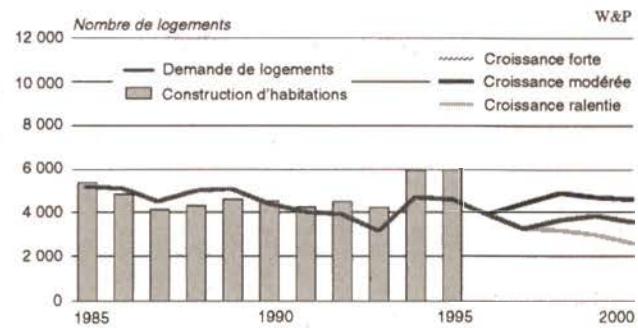
Nord-est de la Suisse

Comme en Suisse centrale, le Nord-est de la Suisse a profité dans les années huitante des prix élevés de la région zurichoise, en ce sens que certaines régions se sont imposées comme des lieux de résidence attrayants. Malgré un développement économique seulement moyen, la demande de logements a donc augmenté de manière sensible. Une grande partie concernait les zones en pleine expansion de l'espace économique zurichois, à savoir en Thurgovie et dans la région de la Linth qui se caractérisent encore aujourd'hui par des prix relativement avantageux dans le secteur immobilier.

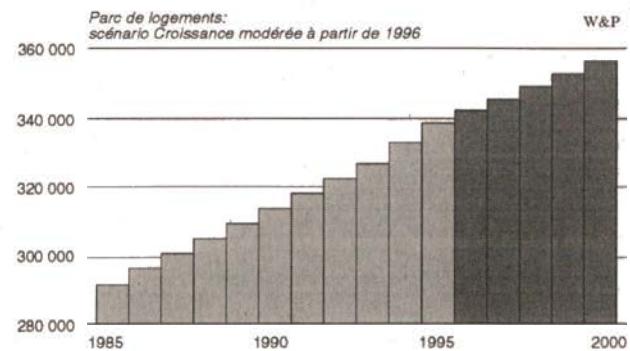
Ces dernières années, l'expansion de l'espace économique zurichois s'est déplacée de manière plutôt ralentie vers le Nord-est de la Suisse. Dans cette région, la demande n'a pas correspondu totalement à l'activité en forte hausse dans le secteur de la construction de logements. Cela a conduit jusqu'en 1996 à une hausse sensible du nombre de logements vacants, surtout en ce qui concerne les nouveaux logements.

Étant donné que l'immigration étrangère ne compensera plus ces prochaines années la diminution des mouvements migratoires internes, les perspectives n'indiquent pas de stabilisation prochaine du marché du logement dans le Nord-est de la Suisse. Toutefois, une hausse continue du nombre de logements vacants entraînera un espace habitable de plus en plus avantageux et renforcera donc à moyen terme la demande supplémentaire de logements due à la situation économique.

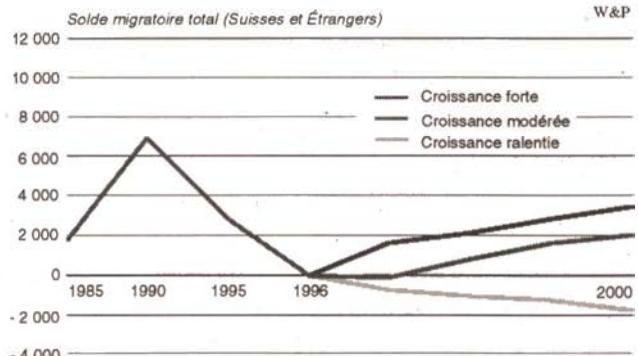
Demande de logements et construction d'habitations



Évolution du parc de logements



Bilan migratoire

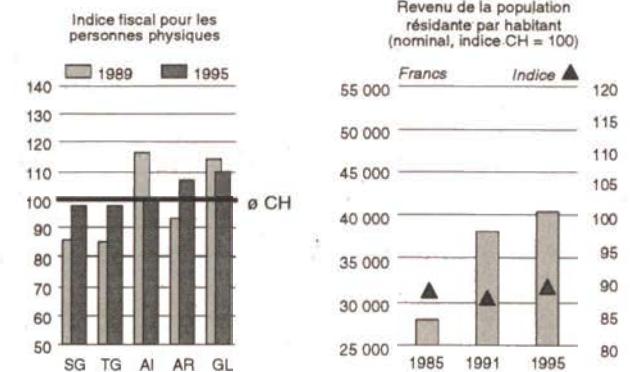


Caractéristiques du Nord-est de la Suisse

	1985	1990	1995	2000*
Nombre d'habitants ^o	691	729	774	796
Parc de logements ^o	291	313	338	356
Taux de logements vacants ^o	1.0	0.4	1.5	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante ^{oo}	0.6	1.1	1.2	0.6
Demande de logements ^o	1.7	1.6	1.2	1.3
Nouvelles constructions ^o	1.7	1.4	1.4	0.8
Gain par transformations ^o	0.14	0.15	0.16	0.17
Perte par démolitions ^o	0.07	0.06	0.06	0.06

^{oo} En pourcentage du nombre d'habitants
^o En pourcentage des logements

Charge fiscale et revenu de la population résidante



Suisse méridionale

La demande de logements dans les trois grands cantons alpins du Valais, du Tessin et des Grisons dépend fortement de la construction de résidences secondaires. Étant donné qu'il s'agit plutôt ici d'un bien de luxe, l'influence du revenu par habitant est plus importante que pour la demande de résidences principales, alors que les coûts liés au terrain, à la construction et au financement sont moins déterminants. C'est pourquoi l'on a enregistré une forte activité dans le secteur de la construction dans la deuxième moitié des années huitante en Suisse méridionale puisqu'elle a atteint le deuxième niveau le plus élevé de demandes parmi toutes les régions. La baisse survenue en 1990 a donc été d'autant plus accentuée. Ces six dernières années, le recul le plus important de la demande a été enregistré dans le Valais et au Tessin, alors que le marché du logement s'est mieux comporté dans les Grisons.

La demande de résidences secondaires n'a toutefois pas été le seul facteur déterminant du niveau élevé de la demande de logements, car l'on a enregistré aussi une forte augmentation de la population. La croissance de la population étrangère jusqu'en 1990 résulte de la création de nombreux emplois dans la restauration, l'hôtellerie et l'économie de la construction, ce qui correspondait plutôt à une augmentation quantitative que qualitative du taux d'occupation qui a entraîné une hausse inférieure à la moyenne du revenu par habitant.

Les trois cantons ont toutefois profité aussi des mouvements migratoires internes. L'attrait accru du domicile constaté surtout au Tessin, mais aussi dans les autres cantons, va stabiliser jusqu'à un certain degré la demande de logements ces prochaines années. En revanche, les prévisions concernant la construction de résidences secondaires sont plutôt modérées pour des raisons conjoncturelles en Suisse et la grande différence de prix avec l'étranger.

Caractéristiques de la Suisse méridionale

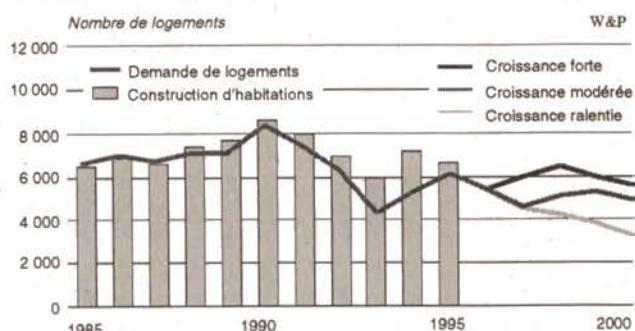
	1985	1990	1995	2000*
Nombre d'habitants ^o	670	705	762	785
Parc de logements ^o	403	441	476	502
Taux de logements vacants ^o	0.8	0.9	2.0	
	81/85	86/90	91/95	96/2000
Augmentation de la population résidante ^{oo}	0.7	1.0	1.5	0.6
Demande de logements ^o	2.0	1.7	1.3	1.2
Nouvelles constructions ^o	1.7	1.7	1.4	0.9
Gain par transformations ^o	0.13	0.13	0.15	0.15
Perte par démolitions ^o	0.03	0.03	0.02	0.03

^{oo} En pourcentage du nombre d'habitants

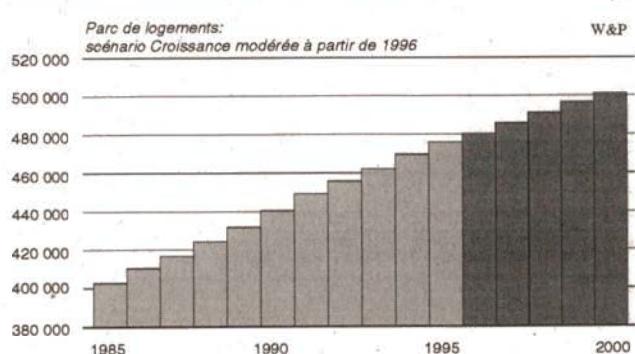
^o En pourcentage des logements

* scénario Croissance modérée par milliers

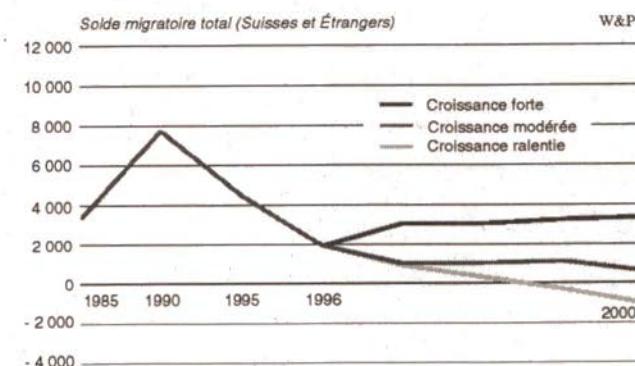
Demande de logements et construction d'habitations



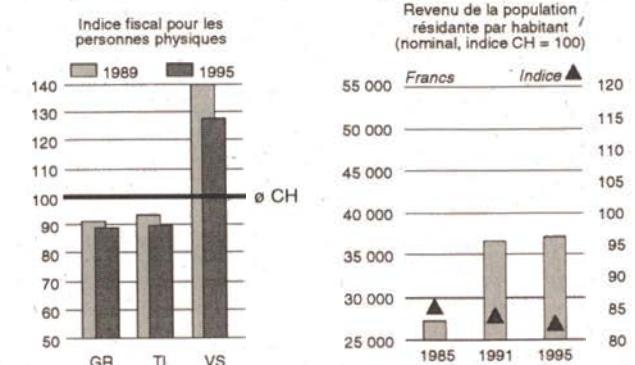
Évolution du parc de logements



Bilan migratoire



Charge fiscale et revenu de la population résidante



Annexe

Méthode

Pour les présentes prévisions en matière de logements, l'on a élaboré un modèle de régression multiple et linéaire. La fonction de la demande en résultant se compose d'une constante et de trois variables, ce qui permet d'expliquer en grande partie la demande de logements. Par principe, l'on postule une relation linéaire. Les estimations ont été réalisées pour la période 1975 - 1996. Pour sa part, la fonction de la demande se réfère à l'ensemble de la Suisse, c'est-à-dire que la demande régionale de logements a été déterminée en fin de compte par une procédure «top-down».

L'idée fondamentale sur laquelle s'appuie le modèle resp. les prévisions est la suivante: la demande de logements peut être divisée en deux composantes. D'une part, elle dépend de facteurs démographiques et, d'autre part, de facteurs économiques. Le modèle de régression utilisé permet de déterminer une relation constante et stable entre ces deux composantes. La composante démographique de la demande de logements entre dans le modèle par le biais dudit taux d'occupation des logements qui est maintenu constant dans le temps et par classe d'âge. Les scénarios actuels en matière de population établis par l'Office fédéral de la statistique constituent le cadre démographique concret jusqu'en l'an 2000. La méthode utilisée estime la relation entre la demande supplémentaire indexée en fonction de l'évolution démographique et la demande de logements observée réellement. Au vu du résultat, l'on détermine la demande supplémentaire indexée due à la situation économique.

Fonction de la demande avec coefficients et statistiques test

Fonction de la demande de logements (1975 - 1995)			
log (rapdem) = 3.6156 + 0.6931 log (prix) - 0.6552 log (hypo) (-1) - 0.8973 log (bilan migratoire)			
(5.11)	(1.77)	(-4.29)	(-24.60)
r ² (corrigé) = 0.97	Durbin - Watson = 1.889		(valeurs t)
			W&P

Le modèle suppose la fonction suivante de la demande: la demande dépend positivement du rapport revenu/coûts de la construction et négativement tant du taux hypothécaire nominal dont l'effet est ressenti un an plus tard que du solde du bilan migratoire des étrangers. Ces valeurs entrent dans le modèle comme variables explicatives. La dernière variable citée a certes un statut explicatif au sein du modèle, mais elle ne constitue cependant pas une «véritable» variable du point de vue du contenu. Étant donné que la demande due aux étrangers est déjà contenue dans la demande supplémentaire due à l'évolution démographique, cette variable a tout d'abord une fonction corrective dans le contexte du modèle choisi. Du fait que les diverses variables ont fait encore en plus l'objet d'un logarithme, l'on peut obtenir une optimisation globale du

contexte du modèle. Les statistiques tests usuelles qui déterminent la qualité de la fonction de la demande utilisée satisfont aux standards de qualité demandés. Ce modèle permet surtout d'expliquer près de 97 pour cent de la variance globale de la demande de logements. L'importance statistique des variables explicatives est tout aussi satisfaisante. En dehors de la variable «Prix», les deux autres facteurs sont différents de zéro tant pour le niveau test de 5 pour cent que de 1 pour cent. En fin, le test d'autocorrélation ne constitue pas un problème non plus.

Désignation des variables utilisées		Variables utilisées
Rapdem	= rapport (demande totale de logements / demande de base démographique) avec taux constant des occupants de logements (TPL) 1990	
Prix	= rapport (indice nominal des salaires / indice zurichois du coût de construction)	
Hypothèque	= taux d'intérêt hypothécaire nominal retardé d'un an (valeur moyenne de toutes les banques cantonales)	
Bilan migratoire	= solde du bilan migratoire des étrangers (standardisé à 60 000)	

W&P

Comparaison avec les perspectives de 1995

En comparaison avec l'année de base 1994 des prévisions, la situation sur le marché du logement a fondamentalement changé ces dernières années. Après avoir relevé la demande supplémentaire de logements la plus faible (29 000 unités) en 1993, plus de 40 000 logements ont pu être occupés au cours des deux années suivantes. Ce revirement qui résulte des liquidités élevées disponibles, mais aussi de la modification des prix relatifs, a permis d'absorber une partie de la demande cumulée au début des années nonante.

Rien qu'avec une légère amélioration de la situation conjoncturelle, l'on a pu constater une demande de logements telle que les prévisions l'avaient annoncée en tant que marge supérieure du développement des vingt prochaines années. La grande influence des facteurs de l'offre sur la demande de logements s'est ainsi manifestée clairement. Les présentes prévisions à court terme sur 5 ans ont été marquées de manière déterminante par ce fait.

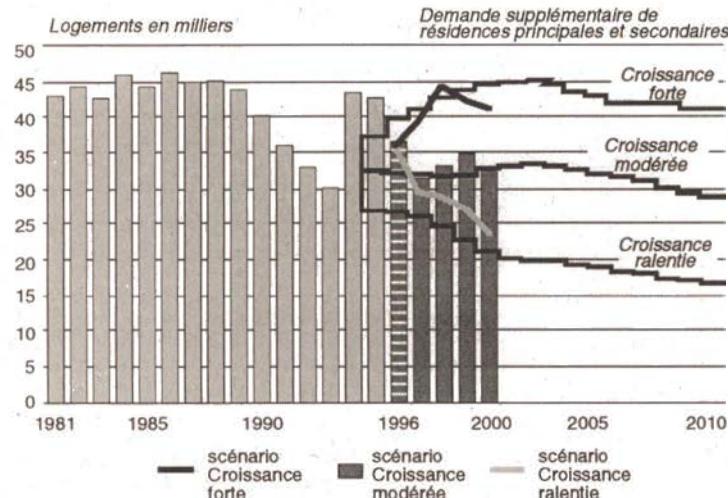
Bien que les prévisions à court terme sur le plan démographique et économique puissent être considérées aujourd'hui comme plus pessimistes qu'il y a deux ans en arrière, les prévisions actuelles arrivent à un résultat similaire à celles de 1995. Le scénario Croissance modérée prévoit un besoin supplémentaire annuel de quelque 30 000 à 35 000 logements, alors que les deux scénarios extrêmes que sont la Croissance forte et la Croissance ralentie déterminent des écarts de l'ordre de 10 000 unités en plus et en moins par rapport à la demande prévue par le scénario Croissance modérée.

Les prévisions régionales ne sont pas sensiblement différentes. Les tendances les plus récentes ont conduit à une légère amélioration des prévisions pour les régions de la

Suisse centrale, de Zurich - Argovie et du Nord-est de la Suisse ainsi qu'à des prévisions plus modérées pour la Suisse occidentale et la région de Berne.

Le fait nouveau est surtout l'enseignement que les fluctuations de la demande résultent moins de la croissance économique efficace à long terme avec un revenu accru, mais peuvent être déjà déclenchées par des modifications à court terme des prix relatifs. La demande est donc fortement liée à la situation actuelle sur le marché qui a un effet stabilisateur à moyen terme sur la demande supplémentaire de logements.

Comparaison de la perspective actualisée avec la perspective de 1995



Demande de logements

																		Perspectives:
		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	
Suisse	Scénario Croissance forte	46'000	46'900	45'000	45'400	44'000	40'400	36'100	32'900	29'500	42'600	41'900	35'500	39'100	43'800	41'700	40'800	
	Scénario Croissance modérée												35'500	31'500	32'700	34'200	32'100	
	Scénario Croissance ralenties												35'500	29'500	28'900	27'100	23'600	
Suisse occidentale	Scénario Croissance forte	7'550	8'070	7'780	7'840	8'400	8'000	6'590	5'920	4'330	6'270	4'990	5'510	6'300	7'230	7'040	7'040	
	Scénario Croissance modérée												5'510	4'830	5'210	5'500	5'220	
	Scénario Croissance ralenties												5'510	4'510	4'180	3'740	3'140	
Jura / Neuchâtel	Scénario Croissance forte	1'190	1'050	1'170	1'000	1'040	1'020	800	550	570	1'040	760	730	830	960	930	930	
	Scénario Croissance modérée												730	640	690	730	690	
	Scénario Croissance ralenties												730	550	530	480	400	
Nord-ouest de la Suisse	Scénario Croissance forte	3'300	3'800	3'640	3'790	3'510	2'980	2'180	1'900	2'430	3'100	3'470	2'560	2'930	3'360	3'260	3'270	
	Scénario Croissance modérée												2'560	2'230	2'390	2'520	2'380	
	Scénario Croissance ralenties												2'560	2'130	2'090	1'950	1'700	
Région de Berne	Scénario Croissance forte	5'370	5'250	4'950	5'790	5'100	4'050	3'700	3'130	2'750	4'470	4'090	3'550	4'060	4'660	4'530	4'530	
	Scénario Croissance modérée												3'550	3'090	3'320	3'490	3'300	
	Scénario Croissance ralenties												3'550	2'610	2'400	2'110	1'720	
Suisse centrale	Scénario Croissance forte	5'120	4'990	4'750	4'510	4'510	3'970	4'260	4'090	4'240	5'740	6'290	4'730	4'950	5'370	4'950	4'690	
	Scénario Croissance modérée												4'730	4'060	4'280	4'430	4'120	
	Scénario Croissance ralenties												4'730	3'740	3'860	4'060	3'650	
Zurich-Argovié	Scénario Croissance forte	11'580	11'650	11'400	10'400	9'240	7'610	7'140	7'040	7'680	11'990	11'480	8'780	9'720	10'900	10'380	10'160	
	Scénario Croissance modérée												8'780	8'340	8'060	8'410	7'870	
	Scénario Croissance ralenties												8'780	7'820	8'010	7'850	7'140	
Nord-est de la Suisse	Scénario Croissance forte	5'180	5'070	4'520	4'910	5'010	4'390	3'990	3'950	3'130	4'650	4'620	3'930	4'360	4'890	4'650	4'550	
	Scénario Croissance modérée												3'930	3'400	3'610	3'770	3'530	
	Scénario Croissance ralenties												3'930	3'230	3'160	2'960	2'570	
Suisse méridionale	Scénario Croissance forte	6'710	7'030	6'780	7'160	7'180	8'370	7'460	6'350	4'380	5'350	6'170	5'710	5'970	6'490	5'980	5'670	
	Scénario Croissance modérée												5'710	4'890	5'170	5'350	4'980	
	Scénario Croissance ralenties												5'710	4'550	4'320	3'920	3'290	

Construction d'habitations

Scénario Croissance modérée		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	Perspectives:	1996	1997	1998	1999	2000
Suisse	Augmentation	45'700	44'400	42'000	43'000	43'300	42'500	40'500	39'200	38'100	50'900	49'400	Demande	35'500	31'500	32'700	34'200	32'100
	Nouvelles constructions	44'200	42'600	40'200	41'000	40'700	40'000	37'600	35'400	34'600	47'100	46'200	Nouv. constr. nécessaires	28'700	24'700	25'900	27'400	25'300
	Transformations	3'300	3'600	3'400	3'900	4'400	4'100	4'500	5'100	4'900	5'500	4'600		5'200	5'200	5'200	5'200	5'200
	Démolitions	1'800	1'800	1'600	1'900	1'700	1'600	1'600	1'300	1'400	1'700	1'400		1'600	1'600	1'600	1'600	1'600
Suisse occidentale	Augmentation	7'850	8'180	7'760	8'110	8'760	8'940	8'110	8'050	6'520	7'490	5'880	Demande	5'510	4'830	5'210	5'500	5'220
	Nouvelles constructions	7'450	7'680	7'160	7'390	7'990	7'950	7'310	7'380	6'030	7'040	5'730	Nouv. constr. nécessaires	4'390	3'700	4'080	4'370	4'090
	Transformations	790	970	910	1'060	1'190	1'200	1'050	890	710	620	440		880	880	880	880	880
	Démolitions	390	460	310	350	420	200	260	220	230	170	300		250	250	250	250	250
Jura / Neuchâtel	Augmentation	830	740	1'030	970	1'080	1'180	1'080	800	900	1'450	910	Demande	730	640	690	730	690
	Nouvelles constructions	830	780	980	870	980	970	920	680	720	1'280	820	Nouv. constr. nécessaires	490	400	450	480	450
	Transformations	50	50	110	190	210	250	220	170	210	180	120		200	200	200	200	200
	Démolitions	60	90	60	80	110	30	60	60	30	10	20		40	40	40	40	40
Nord-ouest de la Suisse	Augmentation	3'170	3'460	3'360	3'390	3'160	2'900	2'440	2'340	2'990	3'860	4'390	Demande	2'560	2'230	2'390	2'520	2'380
	Nouvelles constructions	3'140	3'460	3'470	3'470	3'160	3'200	2'650	2'280	2'800	3'560	4'210	Nouv. constr. nécessaires	2'010	1'680	1'850	1'970	1'840
	Transformations	240	220	70	200	130	-80	100	230	350	740	320		290	290	290	290	290
	Démolitions	220	210	180	280	140	210	300	170	160	440	140		250	250	250	250	250
Région de Berne	Augmentation	5'390	4'920	4'530	5'280	4'750	4'100	3'970	3'790	3'600	5'280	5'080	Demande	3'550	3'090	3'320	3'490	3'300
	Nouvelles constructions	5'210	4'630	4'250	4'970	4'220	3'620	3'360	3'110	2'870	4'440	4'360	Nouv. constr. nécessaires	2'440	1'980	2'210	2'380	2'190
	Transformations	450	510	530	520	660	670	780	870	910	1'030	920		920	920	920	920	920
	Démolitions	280	220	250	210	140	190	160	180	180	200	200		200	200	200	200	200
Suisse centrale	Augmentation	5'230	4'640	4'270	4'060	4'250	4'040	4'590	4'530	4'740	6'270	7'150	Demande	4'730	4'060	4'280	4'430	4'120
	Nouvelles constructions	5'160	4'510	4'120	3'910	4'100	3'800	4'250	4'080	4'330	5'960	6'860	Nouv. constr. nécessaires	3'980	3'310	3'540	3'690	3'380
	Transformations	190	320	250	310	320	420	470	590	560	500	460		570	570	570	570	570
	Démolitions	130	180	100	150	170	180	130	140	150	190	170		180	180	180	180	180
Zurich-Argovie	Augmentation	11'280	10'610	10'220	9'450	8'960	8'180	8'110	8'190	9'210	13'440	13'380	Demande	8'780	8'340	8'060	8'410	7'870
	Nouvelles constructions	11'120	10'400	10'010	9'250	8'640	8'080	7'750	7'440	8'530	12'730	12'580	Nouv. constr. nécessaires	7'400	6'960	6'690	7'030	6'500
	Transformations	620	590	640	680	750	580	720	1'050	1'010	1'120	1'010		990	990	990	990	990
	Démolitions	460	380	430	470	420	490	360	290	340	410	220		380	380	380	380	380
Nord-est de la Suisse	Augmentation	5'310	4'770	4'060	4'310	4'620	4'460	4'220	4'490	4'170	5'930	5'940	Demande	3'930	3'400	3'610	3'770	3'530
	Nouvelles constructions	5'040	4'550	3'830	4'070	4'310	4'120	3'920	4'000	3'820	5'570	5'740	Nouv. constr. nécessaires	3'140	2'600	2'820	2'970	2'730
	Transformations	460	380	410	410	540	530	490	660	550	550	420		590	590	590	590	590
	Démolitions	200	160	180	170	230	190	190	170	200	190	220		210	210	210	210	210
Suisse méridionale	Augmentation	6'670	7'070	6'740	7'460	7'760	8'670	7'960	7'000	5'980	7'210	6'680	Demande	5'710	4'890	5'170	5'350	4'980
	Nouvelles constructions	6'280	6'580	6'420	7'050	7'310	8'260	7'440	6'460	5'490	6'530	5'930	Nouv. constr. nécessaires	4'840	4'020	4'300	4'480	4'100
	Transformations	480	590	440	590	550	580	650	620	580	800	870		740	740	740	740	740
	Démolitions	90	90	120	180	110	160	130	90	80	120	130		130	130	130	130	130

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

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2ème partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	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 Willimann	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 Quartiererneuerung/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 Quartiererneuerung/Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier/Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f

Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	28	1984	Handbuch MER/Methode zur Ermittlung der Kosten der Wohnungserneuerung Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.028 d
Volume	28	1984	Manuel MER/Méthode d'évaluation rapide des coûts de remise en état de l'habitat Pierre Merminod, Jacques Vicari	160 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.028 f
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen/Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d

Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980-1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d

Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990-1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990-1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f
Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	44 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'Habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	No de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human Settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	No de commande	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beihälften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs/ Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements/ Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	No de commande	725.065 f

**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'acquisition 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 Bärenfelsstr. 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 déstabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	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 Altbaumerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbaumerneuerung	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 Liegen- schaftsmarkt 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 Ledigerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzinserhöhungen 1989-1991 und die Wohn- kosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d

Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaisser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

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 mancati sono esauriti

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