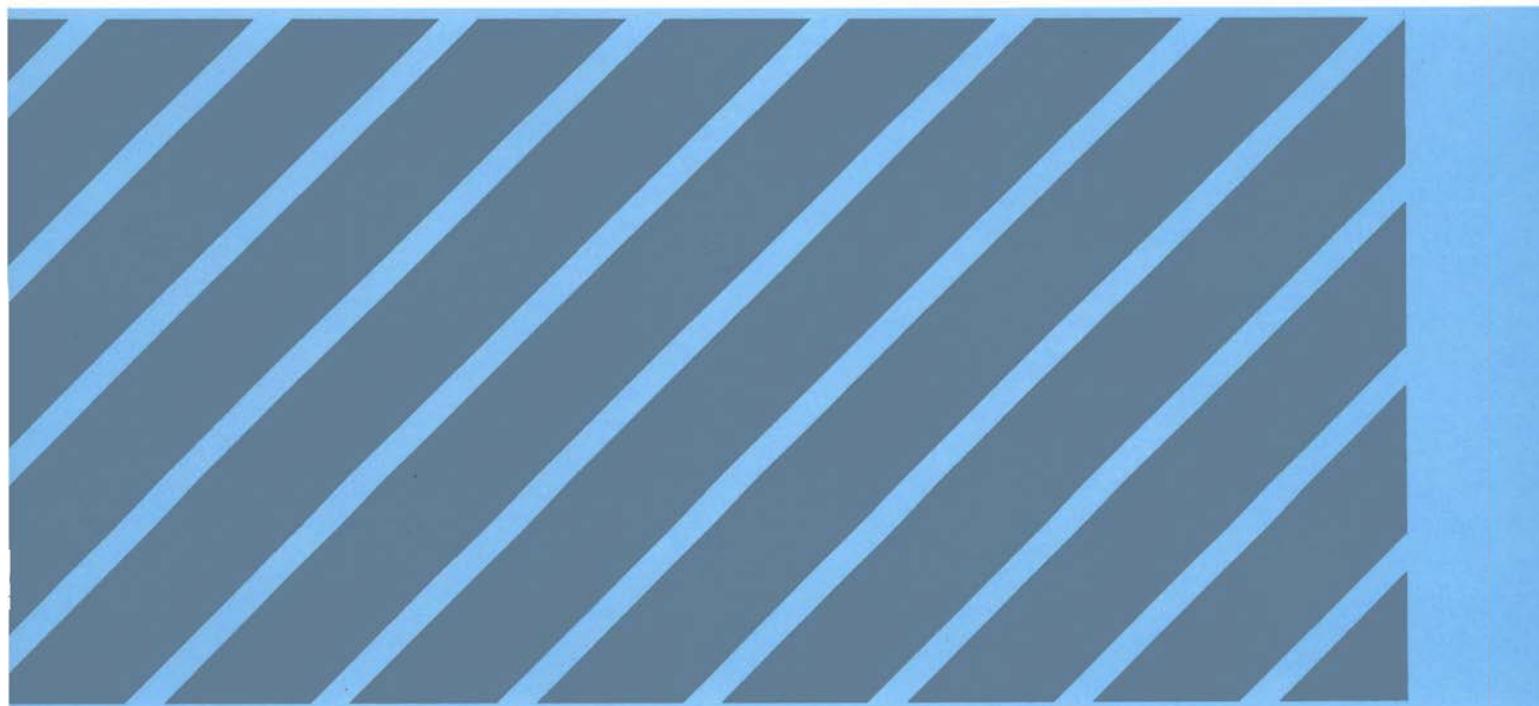


**Programme 1996-1999
Commission de recherche
pour le logement CRL**



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

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

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

No de commande: 725.062 f

© by Office fédéral du logement, Granges, 1996

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

Programme 1996-1999

Commission de recherche

pour le logement CRL

Ce programme d'exécution 1996 - 1999 a été approuvé le 3 janvier 1996 par le Département fédéral de l'économie publique sur proposition de la Commission de recherche pour le logement.

Composition de la Commission de recherche pour le logement:

Président: Prof. Walter Hess, Dr.rer.pol., Bern

Membres: Prof. Michel Bassand, Sociologue, Lausanne
René Bühler, dipl. Bauingenieur ETH/SIA, Zürich
Sylvia Egli von Matt, Journalistin BR, Luzern
Piergiorgio Jardini, Dr.rer.pol., Bellinzona
Daniel Lehmann, lic.iur., Bern
Prof. Ursula Paravicini, dr.ès sciences, arch. Dipl., Evian/Hannover
Prof. Arthur Rüegg, Arch. BSA/SIA, Zürich
Armin Schwendimann, Dr.rer.pol., Zürich
Barbara Truog-Reis, lic.iur., Zürich
Claude Vaucher, Arch. SIA/SWB, Zürich
Prof. Jacques Vicari, arch. FSAI/AGA, Genève

Assesseurs: Fred Baumgartner, dipl. Arch. SIA/BSP, Sektionschef
Bundesamt für Raumplanung, Bern (ab 31.10.1995)
Philippe Benninger, lic.rer.pol., collaborateur scientifique
Office fédéral du logement, Granges (dès 01.03.1995)
Markus Gierisch, dipl. Arch. ETH, wissenschaftl. Adjunkt
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Claude Grandjean, adjoint scientifique
Office fédéral de la statistique, Berne
Joseph Grendelmeier, dipl. Arch. ETH, wissenschaftl. Adjunkt
Bundesamt für Raumplanung, Bern (bis 24.04.1995)
Ernst Hauri, Dr.phil.I, wissenschaftl. Adjunkt
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen
Otto Suri, dipl. Arch. ETH, Sektionschef
Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen (seit 01.09.1995)

Secrétariat: Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Grenchen / Granges
Tél.: 065 / 53 91 11

Le programme de recherche n'est pas un appel d'offres, mais une simple déclaration d'intention. Les différents thèmes de recherche seront communiqués en temps opportun aux spécialistes concernés. Les personnes intéressées peuvent s'annoncer par écrit auprès du secrétariat de la Commission de recherche pour le logement en indiquant le domaine qui les concerne.

Préface

Ce 7ème programme d'exécution de la Commission de recherche pour le logement couvre les années 1996 à 1999. Dans une première partie on trouvera, outre un bref résumé des bases légales, des réflexions sur la politique de recherche et les méthodes à appliquer. La deuxième partie est consacrée au traditionnel aperçu de la situation générale du logement et des tendances du développement. Dans la 3ème partie, les conséquences pour le programme de recherche sont présentées, tandis que la 4ème partie apporte quelques considérations sur le budget et la procédure de sélection des projets. On trouvera, en dernière partie, les tableaux de l'ensemble des thèmes de recherche ainsi que la description des problèmes spécifiques liés aux thèmes et objectifs de la recherche.

Il ressort de ce programme que les activités que l'on envisage se concentrent sur un nombre relativement faible de domaines. De plus, le lecteur sera peut-être frappé que certains domaines sont absents du catalogue ou n'y figurent que trop brièvement, bien que leur importance pour le logement ne soit pas négligeable: que l'on songe aux économies d'énergie dans les bâtiments, à la technique de rénovation des bâtiments ou, de manière générale, aux nombreux aspects de la planification et du processus de la construction. Cette réserve sur certains points est expliquée dans le programme. Nous nous limitons à dire ici que des priorités doivent être fixées pour des raisons financières. A cela s'ajoute que de nombreux aspects ont été traités récemment et sont aujourd'hui traités par des institutions qui, comme p. ex. la recherche pour l'énergie et les programmes nationaux de recherche, disposent de moyens plus considérables pour des travaux spécifiques. Afin d'éviter des travaux qui feraient double emploi, il importe de délimiter de façon précise les domaines d'activité de chacun.

La Commission de recherche pour le logement et l'Office fédéral du logement espèrent que la présente publication renforcera la compréhension pour les problèmes et les besoins qui apparaissent dans le domaine du logement, qu'elle suscitera également l'intérêt non seulement des chercheurs, mais encore des milieux politiques et d'un public de plus en plus large.

Berne, novembre 1995

Office fédéral du logement

Commission de recherche pour le logement

TABLE DES MATIÈRES

	page
I. Indications et considérations générales	1
1. Bases légales de la recherche	1
2. Fondement théorique de la recherche	1
3. Finalité de la recherche	2
II. Situation actuelle et tendances dans le domaine du logement	3
1. Principales caractéristiques de la situation générale dans le domaine du logement	3
2. Tendances de l'évolution	8
III. Conséquences pour le programme de recherche	12
IV. Procédure et budget	14
V. Programme de recherche 1996 - 1999	15
1. Vue d'ensemble des thèmes de recherche, classés selon les objectifs principaux, le déroulement des travaux et l'estimation des coûts	16
2. Description des thèmes	17

I. Indications et considérations générales

1. Bases légales de la recherche

En vertu des articles 25 et 28 de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, la Confédération encourage l'étude du marché du logement ainsi que la recherche et la rationalisation en matière de construction. L'étude du marché du logement doit permettre d'obtenir une meilleure vue d'ensemble des conditions du marché, de déterminer les tendances de l'offre et de la demande sur ce marché et de préciser les besoins dans le domaine du logement. La recherche en matière de construction vise à développer des procédés de construction rationnels. Il importe donc d'établir à cet effet des programmes de recherche détaillés, portant sur une durée de trois à cinq ans et qui soient compatibles avec le cadre de la politique nationale de recherche.

Pour remplir ce mandat, la Commission fédérale de recherche pour le logement a élaboré le présent programme pour les années 1996 - 1999, en collaboration avec le service de recherche de l'Office fédéral du logement.

2. Fondement théorique de la recherche

Tout comme dans les programmes qui l'ont précédé, les objectifs principaux de ce septième programme de la CRL sont orientés en fonction de problèmes à résoudre. Il est concrétisé par la description de problèmes et la formulation de questions auxquelles la recherche doit répondre; il sera en outre contrôlé et complété avant la phase d'exécution. Ainsi, la recherche conserve ouverture, souplesse et actualité.

Les thèses suivantes sont déterminantes pour l'orientation des activités de la Commission de recherche pour le logement:

- **L'économie de marché, corrigée par des mesures de sécurité sociale, constitue le cadre des activités de recherche pour le logement.** La politique en matière de recherche doit également s'insérer dans ce cadre donné par notre système politique.
- L'encouragement de la recherche et du développement par les pouvoirs publics ne doit intervenir que **là, où existent des lacunes et besoins** qui, pour des motifs financiers, techniques et autres, ne peuvent être couverts par aucune organisation existante ou qui ne sont pas traités, malgré le caractère d'intérêt public qu'ils présentent.
- Bien que prévu par la loi, l'encouragement des **travaux de développement** proprement dits (portant sur des produits, des systèmes de construction, etc.) doit être traité de façon restrictive, dans les limites fixées par notre système économique.
- La recherche sur le logement encouragée par la Confédération, est en premier lieu une recherche du secteur public; elle est donc fondée sur le **principe du mandat**. Le budget de cette recherche doit toutefois **prévoir un montant adéquat pour la recherche dite sur proposition**, c'est-à-dire pour des projets de recherche élaborés par les chercheurs eux-mêmes et présentés à la Commission de recherche pour le logement sous la forme de demandes de crédits.

- Le budget de la recherche doit prévoir des **montants fixes pour la mise en valeur des travaux de recherche en cours** et de la littérature existante, pour l'information et la documentation ainsi que pour d'autres activités visant à la diffusion des résultats de la recherche.
- Il importe de mettre aussi la **recherche prospective** en bonne place dans le programme de recherche, ceci pour pouvoir saisir suffisamment tôt les mutations à long terme et tenir compte des innovations nécessaires dans le domaine du logement, cette nouvelle orientation devant forcément s'opérer aux dépens de la recherche tournée vers les problèmes quotidiens.
- De même, il est indispensable de **résERVER certains montants pour l'accomplissement de tâches ad hoc qu'il n'est pas possible de prévoir** (p. ex. tâches d'exécution de lois ou problèmes d'actualité).
- De nombreux autres domaines scientifiques touchent également à la recherche sur le logement, ce qui nécessite une étroite **coordination et collaboration** avec les instituts de recherche à l'intérieur et à l'extérieur de l'administration fédérale, ainsi qu'avec le Fonds National, les instituts de recherche universitaires et l'économie.
- Les activités de recherche devront se concentrer sur les problèmes principaux. Elles devront être **interdisciplinaires dans leur fondement**, pragmatiques et globales dans leur façon d'envisager les problèmes.

3. Finalité de la recherche

Le but de toute recherche consiste, en principe, à trouver une réponse à certaines questions au moyen de méthodes scientifiques. Les questions auxquelles on cherche à répondre peuvent provenir du besoin intellectuel d'accroître ses connaissances, mais elles peuvent également découler du désir concret de mieux accomplir une tâche, d'atteindre un but plus efficacement ou d'être à même de modifier une situation donnée.

Les éléments déterminants pour la recherche sont donc les objectifs énoncés par la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, ainsi que par d'autres réglementations en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire. Ce sont par exemple:

- assurer une offre suffisante de logements, par catégories et par régions,
- améliorer la qualité du logement et de son environnement,
- améliorer le logement des personnes de revenu modeste et d'autres catégories sociales défavorisées,
- promouvoir l'accession à la propriété de maisons individuelles ou d'appartements,
- protéger les locataires contre les prétentions abusives des propriétaires, tout en maintenant le marché du logement aussi libre que possible.

De ces objectifs principaux résultent diverses tâches de recherche, p. ex:

- l'analyse des besoins en matière de logement,
- la lutte contre les effets négatifs de l'environnement construit,
- l'amélioration des bases générales de la construction de logements,
- l'amélioration de la vue d'ensemble du marché et l'étude des tendances de la demande et de l'offre,

- l'atténuation des disparités régionales dans l'offre de logements,
- l'analyse des mutations potentielles dans le secteur du logement,
- la coconstruction, l'entretien et l'utilisation de logements à loyers modérés, grâce à l'amélioration des procédés de construction, à la rationalisation, aux économies des ressources, à l'aide apportée aux promoteurs qualifiés ainsi qu'à un abaissement des loyers,
- la rénovation de vieux bâtiments ainsi que la réanimation des centre-villes et la conservation de la fonctionnalité des villes et des villages,
- la participation accrue des habitants aux décisions qui les concernent eux-mêmes et leur environnement,
- la mise au point de moyens techniques et analytiques propres à améliorer l'efficacité des programmes actuels et futurs,
- l'élaboration de méthodes de décision et d'action,
- l'extension de l'information et de la documentation dans le domaine du logement et de la construction, etc.

II. Situation actuelle et tendances dans le domaine du logement

1. Principales caractéristiques de la situation générale dans le domaine du logement

L'analyse détaillée du recensement des logements 1990¹ a confirmé une fois de plus que l'approvisionnement en logements, qui s'est constamment amélioré durant les dernières décennies, est dans l'ensemble bon.² Cela concerne différents aspects déterminants pour l'approvisionnement tels que la densité d'occupation, la surface ou l'équipement des logements. Tous ces facteurs ont pu être améliorés par rapport à 1980. Etant donné que dans le domaine du logement les processus déploient leurs effets en général à long terme, la situation relative à l'approvisionnement en logements n'a probablement pas changé considérablement ces cinq dernières années; elle est dans l'ensemble restée positive. Les indicateurs reflètent toutefois des valeurs moyennes. Pour certains groupes de population, l'approvisionnement est insuffisant et nécessaire à l'avenir également l'attention de la recherche. Comme il ressort des explications qui suivent concernant la situation du logement et les tendances de son évolution, la recherche est également confrontée à de nouveaux défis. Depuis le début de la dernière phase de programme, la situation du marché a considérablement changé, mettant à l'avant-plan de nouveaux problèmes.

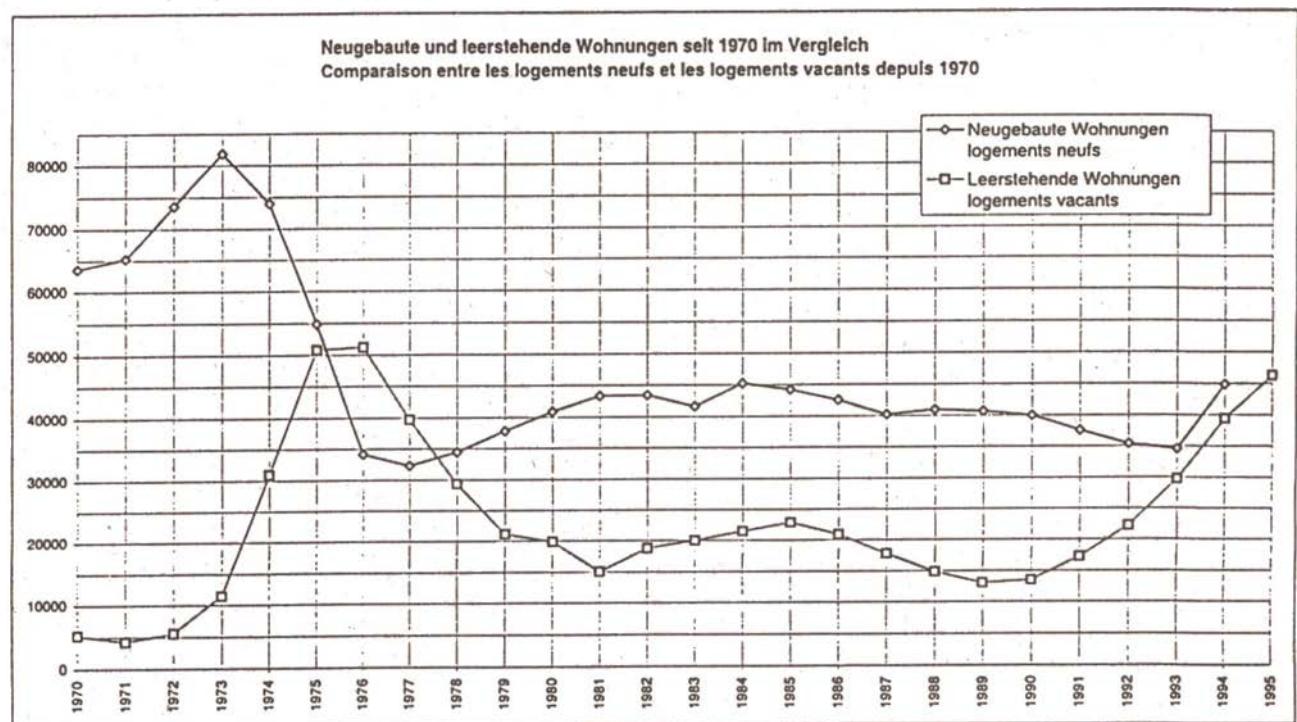
Fin 1994, la Suisse comptait quelque 3'340'000 logements dont environ 350'000 unités étaient utilisées comme résidence secondaire. La caractéristique la plus frappante est actuellement l'offre excédentaire croissante. Au cours des trois dernières années environ, le marché a changé plus ou moins

¹ Différents indicateurs de l'approvisionnement en logements ne sont saisis que tous les dix ans dans le cadre du recensement des logements. Dans la description de la situation relative au logement, nous devons donc nous baser sur les données de 1990.

² Recensement de la population 1990. Le logement en Suisse. Office fédéral de la statistique, 1996.

fortement selon les régions: alors que par le passé l'offre était inférieure à la demande, les demandeurs bénéficient aujourd'hui d'une offre dépassant largement la demande. Selon le recensement des logements vacants de juin 1995, 46'300 logements étaient inoccupés dans toute la Suisse, ce qui correspond à un taux de logements vacants de 1,39 %. Comme il ressort de la figure 1, le taux dépasse pour la première fois depuis 1977 la production annuelle de logements. Alors que dans de nombreuses régions de Suisse romande et de Suisse méridionale l'offre excédentaire est considérable, les chiffres ont tendance à se normaliser dans d'autres régions. Il ressort des discussions entre spécialistes qu'un taux de logements vacants de 1,5 % et plus est nécessaire pour un bon fonctionnement du marché. Ce taux n'est toujours pas atteint dans de nombreuses grandes villes.

Figure 1: Comparaison entre les logements neufs et les logements vacants depuis 1970



Source: OFS; figure OFL

Différents facteurs sont à l'origine de la croissance de l'offre excédentaire. D'une part, au début des années nonante, la demande de logements a subi un véritable déclin dû à la récession. Des revenus stagneants pendant des années et un chômage élevé durable diminuent le pouvoir d'achat et réduisent la consommation d'espace habitable. Dans les périodes économiquement difficiles, la densité d'occupation augmente; par ailleurs, la diminution de la croissance démographique a elle aussi une influence sur la demande. En 1994, la population permanente a encore une fois augmenté de 0,8 %, soit de quelque 52'000 personnes et, début 1995, elle dépassait la limite des 7 millions. La croissance restait toutefois inférieure à celle des six années précédentes. En raison de la situation économique dans l'ensemble défavorable et suite à la demande restreinte sur le marché du travail, c'est notamment l'immigration qui a enregistré une baisse. En 1994, 60 % de l'augmentation de la population (31'200 personnes) était due à des déplacements internationaux. Le taux d'immigration excédentaire n'a toutefois atteint que la moitié de celui de 1991.

Par ailleurs, le volume relativement important de la nouvelle construction a également contribué à élargir l'offre. Après une période de 4 ans durant lesquels le nombre de logements construits par an était parfois nettement inférieur à 40'000 unités, la production a augmenté en 1994 à plus de 46'000 unités. Ainsi, pour la première fois depuis 1990, les investissements dans la construction de logements ont enregistré une augmentation. Toutefois, cette évolution doit être considérée comme passagère, car elle s'explique par des coûts de construction en baisse, par les intérêts hypothécaires favorables ainsi que par les mesures d'encouragement de la Confédération. Pour 1995, les indices laissent d'ores et déjà prévoir une activité nettement réduite dans le domaine de la nouvelle construction. L'offre étant toujours excédentaire dans le domaine des constructions industrielles, artisanales et les pouvoirs publics, en raison de leur situation financière, ne procédant que de manière hésitante à la réalisation d'infrastructures planifiées, la crise dans l'industrie du bâtiment ne se terminera pas très prochainement. Il faut s'attendre à de nouvelles suppressions de places de travail suite à la réduction des capacités et aux modifications de structures.

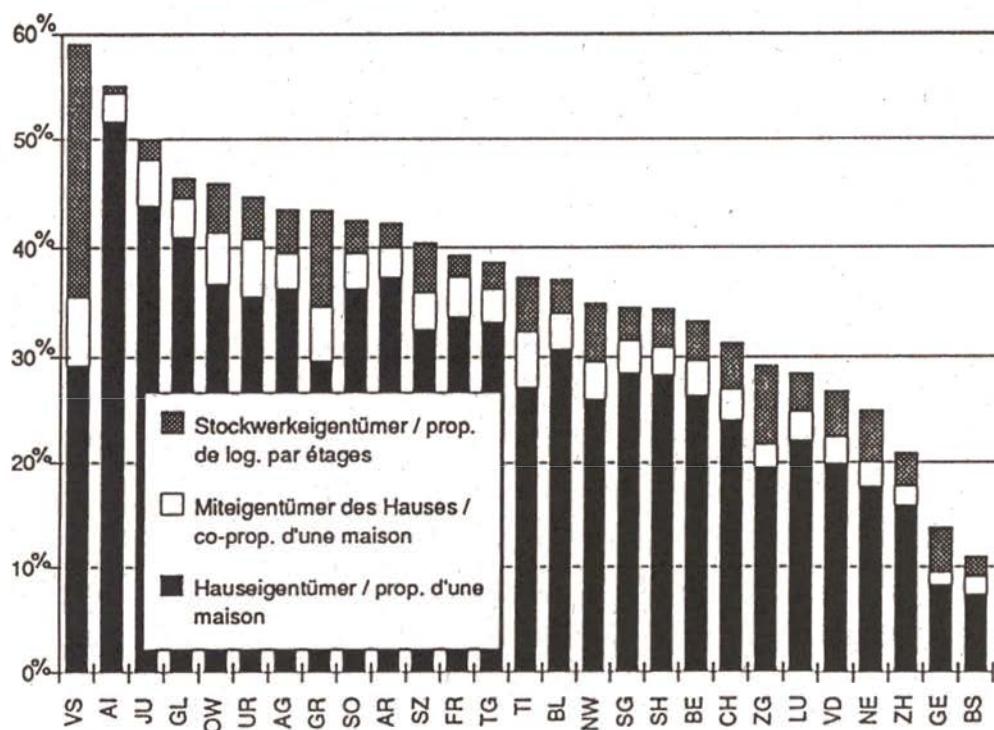
Les conséquences d'une offre excédentaire sont multiples. Pour les demandeurs, le choix est plus grand. Non seulement le nombre de logements sur le marché a augmenté, mais encore les loyers sont plus favorables. En 1994, les loyers de logements offerts dans les journaux étaient inférieurs de près d'un quart par rapport à 1991. En ce qui concerne les maisons familiales, les prix ont diminué dans la même période de 15 %.³

Cette consolidation intervenue après une longue période caractérisée par des augmentations de prix supérieures à la moyenne ne se limite pas seulement aux régions enregistrant une offre nettement excédentaire. Egalement en ville de Zurich, par exemple, les loyers des logements jusqu'à trois pièces offerts en 1994 ont enregistré une baisse entre 5 % et 10 % par rapport à l'année précédente. En ce qui concerne les logements en propriété vacants, les prix ont même diminué d'un tiers en moyenne en une année.

De manière générale, une diminution de prix signifie une amélioration de la situation des ménages qui disposent d'un pouvoir d'achat intact et dont la situation du logement n'est pas satisfaisante. Notamment les occasions pour acquérir un logement en propriété se sont multipliées; toutefois, en raison des perspectives peu sûres, les demandeurs potentiels font encore preuve d'une certaine retenue. La proportion de logements occupés par leur propriétaire a augmenté légèrement mais constamment depuis 1970. En 1990, le taux de propriété s'élevait à 31,3 %; il est donc proche de celui de 1960 (33,7 %). Cette augmentation s'explique notamment par les logements acquis en propriété par étage. En effet, entre 1980 et 1990, les unités de propriétés par étage ont plus que doublé (de 58'500 à 122'500 unités). On ne peut pas encore dire si la possibilité depuis le début 1995 d'investir les fonds de la prévoyance professionnelle pour acquérir un logement en propriété, conjuguée à la baisse des prix, ont provoqué cette augmentation du taux de la propriété tant espérée. Comme il ressort de la figure 2, la répartition de la propriété individuelle au niveau Suisse varie très fortement. Notamment les régions urbaines enregistrent un grand déficit et ont un urgent besoin d'impulsions.

³ Wüest + Partner, *Monitoring 1995*.

Figure 2: Logements occupés par leur propriétaire, selon les cantons, 1990

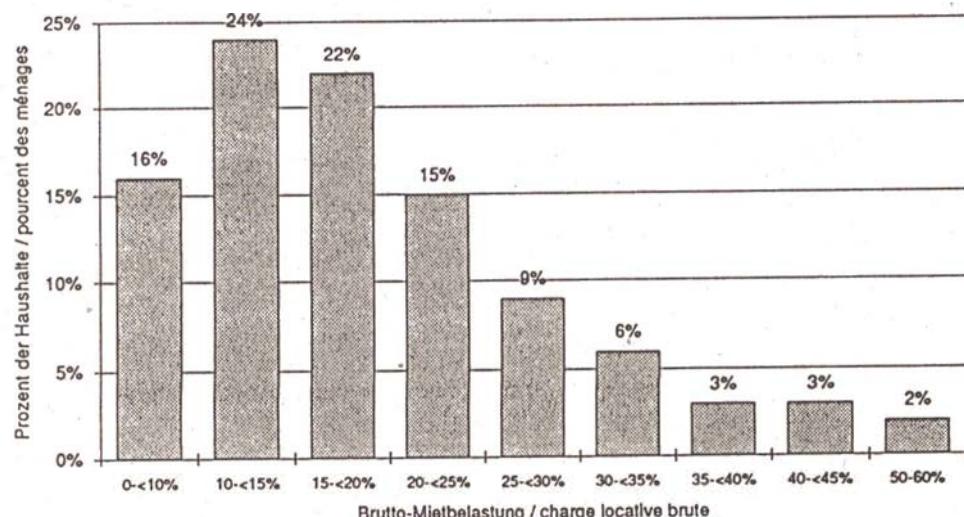


Source: Recensement des logements 1990; figure OFL

L'évolution des prix des logements locatifs existants est semblable à celle des nouveaux logements, elle est toutefois moins extrême. Le début des années nonante était caractérisé par une augmentation des loyers des logements existants, due essentiellement à la rareté et au taux d'intérêt hypothécaire. Depuis 1993, l'indice des loyers est resté stable. Cette "pause pour reprendre son souffle" est notamment favorable aux ménages de locataires et de coopérateurs qui doivent consacrer au loyer une proportion de leur revenu supérieure à la moyenne. L'analyse du recensement des logements et de l'enquête sur la consommation 1990 a révélé que presqu'un quart des ménages consacre plus de 25 % de leur revenu au loyer brut (figure 3). C'est le cas de 48 % des personnes âgées vivant seules, de 24 % des couples de retraités, de 22 % des jeunes au-dessous de 25 ans vivant seuls et de 20 % des familles monoparentales.⁴ Etant donné que les loyers augmentaient jusqu'en 1992 et que ces groupes appartiennent au segment de la population qui n'a guère bénéficié d'augmentations du revenu, la proportion des locataires dont la charge locative est élevée a probablement encore augmenté depuis 1990.

⁴ F. Gerheuser, *Loyer et revenu 1990/1992, Bulletin du logement, volume 58, 1995*

Figure 3: Répartition de la charge locative brute 1990



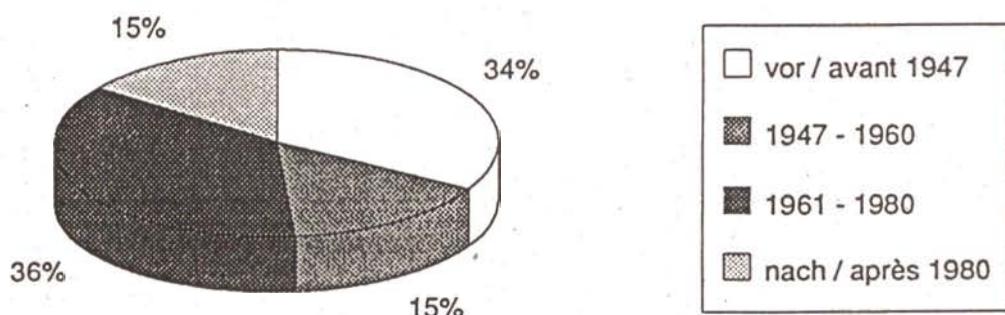
Source: F. Gerheuser, Loyer et revenu 1990-1992, Bulletin du logement, volume 58; fig. OFL

Alors que l'actuelle correction de l'évolution extrême des prix est de différents points de vue favorable aux ménages de locataires et aux acquéreurs potentiels, de nombreux problèmes de portée variable selon les régions surgissent du côté de l'offre. Notamment la Suisse romande et la Suisse méridionale sont touchées par la longue récession, donc deux régions dans lesquelles le déclin de l'activité dans l'industrie du bâtiment a été énorme, alors qu'elles enregistraient des taux de croissance supérieurs à la moyenne dans les années quatre-vingt. Ici surtout, mais également dans d'autres régions du pays, les conséquences de la faible croissance économique, du taux de chômage élevé, de la diminution de la demande, de la baisse des valeurs et des problèmes de liquidité ont laissé des traces bien visibles dans le secteur immobilier. Le processus d'adaptation de l'industrie du bâtiment est difficile et toujours en cours. Les investisseurs se soucient du rendement du capital investi et de la conservation de ce dernier, les ventes forcées sont à l'ordre du jour. Les institutions de financement et les investisseurs doivent accepter parfois d'importantes pertes. La dette hypothécaire globale s'élevant fin 1994 à quelque 470 milliards de francs, la diminution des valeurs immobilières présente un danger touchant des intérêts sociaux globaux.

Plutôt qu'un désinvestissement, des investissements seraient absolument nécessaires, notamment dans le domaine des rénovations. Il ressort de la figure 4 que plus d'un tiers des quelque 3,3 millions de logements a été construit avant 1947, 15 % entre 1947 et 1960, 37 % entre 1961 et 1980. Cette structure d'âge révèle un grand besoin de rénovation, d'autant plus qu'en Suisse, les activités en matière de rénovation sont depuis de nombreuses années inférieures au niveau considéré comme minimum. Selon le recensement des logements 1990, qui tenait pour la première fois compte de l'activité de rénovation, aucune rénovation augmentant la valeur n'a été entreprise dans plus de la moitié des immeubles d'habitation depuis 1960. Le rapport entre locataires et offreurs s'étant inversé, la rénovation gagne en importance. Une enquête a révélé qu'un quart de tous les locataires n'est pas satisfait des travaux d'entretien entrepris par les bailleurs. Interrogés sur le motif de la recherche d'un autre logement, 42 % des intéressés ont indiqué comme point déterminant un entretien insuffisant du logement⁵.

⁵ Immobarometer NZZ, 1994.

**Figure 4: Parc de logements selon les périodes de construction
1990**



Source: Recensement des logements 1990; figure OFL

Non seulement les bâtiments et les logements sont touchés par le faible taux de rénovation, mais également l'environnement immédiat et les infrastructures. En raison de leur situation financière difficile, les pouvoirs publics renoncent de plus en plus aux investissements nécessaires à l'entretien et à la modernisation. L'attractivité de certains quartiers diminue, renforçant ainsi les tendances de dégradation. La proportion de la population étrangère augmentant dans ces quartiers, le poids politique pour exiger des pouvoirs publics les investissements nécessaires quant aux infrastructures et à l'environnement immédiat est souvent insuffisant. Un enchaînement de conséquences négatives risque de transformer ces quartiers en slums⁶. A long terme, le désinvestissement des pouvoirs publics s'avérera ne pas être une solution judicieuse. En effet, la négligence de l'environnement immédiat peut être à l'origine d'une augmentation des problèmes liés à la sécurité, aux drogues, aux problèmes scolaires et autres, qui risquent de provoquer rapidement des coûts de "réparations sociales" plus élevés.

Les problèmes qualitatifs de l'approvisionnement ne se fondent toutefois pas uniquement sur le déficit de rénovation. Pour de nombreux ménages, les immissions (air pollué et bruit) constituent un problème. Etant donné que les logements exposés aux immissions étaient essentiellement touchés par la détente intervenue sur le marché, l'intérêt des propriétaires à améliorer la qualité de l'habitat a augmenté.

2. Tendances de l'évolution

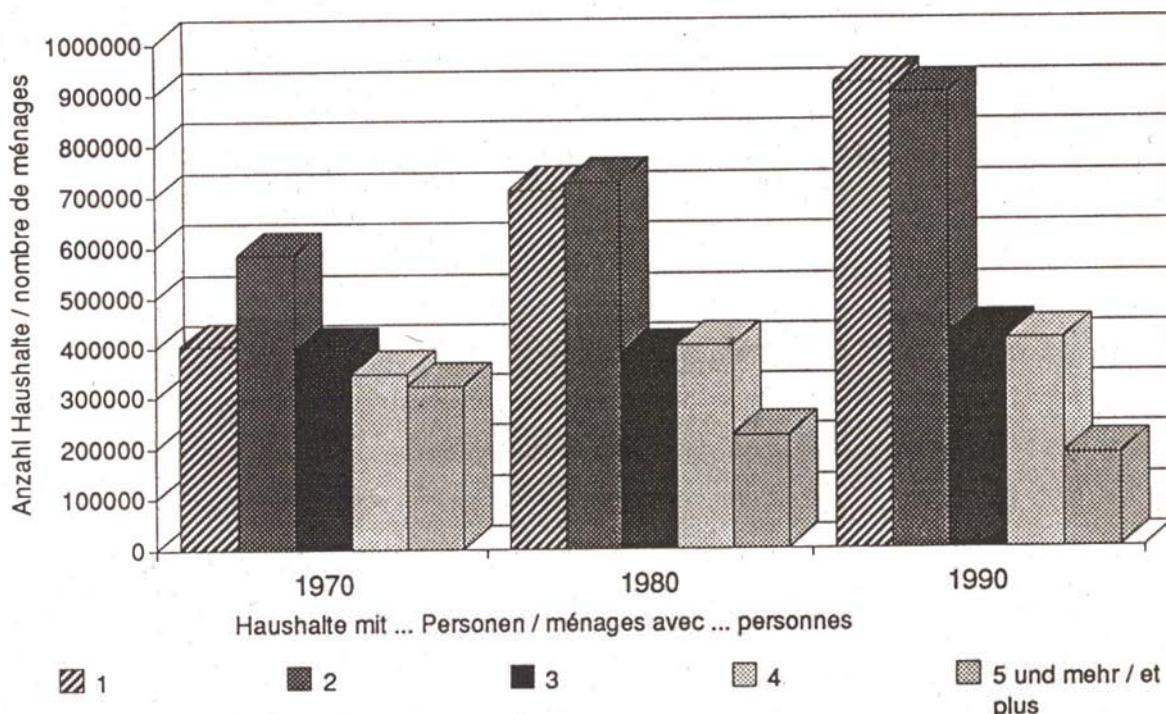
L'évolution dans le secteur du logement dépend directement des facteurs économiques généraux tels que la croissance économique, l'évolution des revenus et du chômage, l'évolution démographique ainsi que des modifications sociales, par exemple du mode de vie et du type de ménage. Par ailleurs, de nouvelles conditions-cadre extérieures et intérieures de notre pays ainsi que les changements de valeur en général influencent le secteur du logement. Toutefois, cette influence est en général indirecte. Afin de détecter les problèmes et goulots d'étranglement qui risquent de surgir dans un proche avenir dans le secteur du logement et qui devront être résolus ou atténués par les

⁶ Voir P. Marti u.a., *Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse / Unzeitgemäße Gedanken zum Wohnungsmarkt? Rapports de travail sur le logement, volume 20, 1991*

recherches, nous évoquerons ci-après brièvement cinq **tendances principales** qui, selon l'opinion de la CRL, pourraient influencer considérablement l'évolution à moyen et à long terme dans le secteur du logement et de l'environnement immédiat. Ces cinq tendances concernent l'évolution des modes de vie et des types de ménage, la vie économique et les conditions-cadre économiques qui y sont étroitement liées, l'attitude vis-à-vis de notre environnement ainsi que l'intégration européenne.

Une caractéristique marquante du **changement social** dans la seconde moitié de notre siècle est l'individualisation croissante des modes de vie⁷. Ainsi, le statut social ou l'évolution de l'individu est de moins en moins déterminé par des facteurs "innés" tels que l'appartenance sociale, la famille, le sexe ou la religion. Plus que par le passé, chaque personne peut ou doit concevoir individuellement son destin, dans les limites des données institutionnelles, par des actes et des prestations. Ce processus ne concerne pas indifféremment toute la population de notre pays. C'est une tendance qui, jusqu'à présent, a touché différents domaines de la vie de manière variable et qui se poursuivra à l'avenir. Cette tendance s'exprime, d'une part, dans de plus grandes libertés individuelles et un plus grand choix, d'autre part dans la perte du sens communautaire et de la solidarité ainsi que par l'érosion des relations familiales et de voisinage. Il en résulte un besoin de sécurité accru sollicitant tant les institutions étatiques et autres institutions publiques que les nouvelles formes familiales et les nouveaux groupes d'amis. Ce changement a des répercussions sur l'évolution des ménages déterminante pour le secteur du logement. Comme il ressort de la figure 5, la taille moyenne des ménages a diminué constamment durant les dernières décennies. Elle est tombée de

Figure 5: Nombre de personnes par ménage de 1970 à 1990



Source: Recensement de la population 1990; figure OFL

⁷ Les explications qui suivent relatives à l'individualisation s'appuient essentiellement sur U. Beck et E. Beck-Gernsheim (édit.), *Riskante Freiheiten*, Frankfurt / Main, 1994

3,27 personnes en 1960 à 2,33 personnes en 1990. Ce recul s'explique essentiellement par l'augmentation du nombre de ménages d'une et de deux personnes conjuguée à un recul simultané des ménages de cinq personnes et plus. L'argument des besoins sociaux fondamentaux de l'homme est souvent avancé pour justifier qu'on ne doit pas s'attendre à une nouvelle diminution de la taille moyenne des ménages qui serait le moteur de la demande future de logements. A cet argument il y a lieu d'opposer que la taille moyenne des ménages continuera à diminuer en raison de la structure d'âge de la population. En outre, suite à l'émancipation individuelle, la pression économique sur les familles ou les couples vivant en ménage commun a nettement diminué. La disponibilité croissante de moyens de communication pourrait à long terme avoir des effets sur le besoin de contacts "face to face". Par ailleurs, l'individualisation reforcée des modes de vie, les multiples exigences de la vie professionnelle ainsi que d'autres facteurs rendent une solution commune des problèmes quotidiens de plus en plus difficile. Notamment pour la population réalisant un revenu élevé il est envisageable qu'à l'avenir les familles habitent de moins en moins sous le même toit, ce qui donnera de nouvelles impulsions à la demande de logements et exigera de nouvelles solutions pour satisfaire aux exigences posées par les habitants. Il s'agit toutefois de processus à long terme. Cependant, il existe également des signes de mouvements opposés. Ceux-ci sont caractérisés par une renonciation voulue aux "libertés dangereuses" de l'individualisme et par la recherche de liens durables et d'idéologies permettant de donner un sens à la vie. Ils s'expriment par un nombre croissant de sous-cultures, dont les membres partagent certaines valeurs religieuses, écologiques et autres et satisfont aux besoins sociaux qui, par le passé, ont été pris en charge dans le cadre familial ou dans des groupes sociaux ou professionnels. Ces "courants communautaires"⁸ peuvent également toucher l'habitat. Ainsi, à l'avenir aussi, il conviendra de trouver des solutions orientées vers la communication et la vie communautaire.

Dans l'ensemble, suite au changement social mentionné, la demande sera encore plus diversifiée. Notamment si cette phase caractérisée par une offre excédentaire se prolonge, la pression sur les offreurs de logements de répondre aux exigences des clients se renforcera. Cela concerne essentiellement le parc de logements existant dans lequel, lors d'une activité de rénovation renforcée, il conviendra de procéder aux adaptations nécessaires.

Comme le passé récent l'a montré une nouvelle fois, les tendances de l'évolution dans le secteur du logement sont influencées fortement par la **situation économique générale**. Les perspectives économiques sont aujourd'hui très incertaines et la confiance dans la théorie des cycles économiques a nettement diminué ces derniers temps. Cette théorie prévoit que l'actuelle phase de stagnation et de récession qui dure déjà depuis plusieurs années, sera suivie d'une reprise, apportant de nouvelles places de travail et augmentant les revenus pour une grande partie de la population. Si, contre toute attente, ce scénario devait se réaliser, la situation du marché changerait et pourrait être rapidement caractérisée par une pénurie de logements et des augmentations de prix comme dans les années quatre-vingt.

Toutefois, les indices d'une réalisation de telles perspectives économiques optimistes, prévoyant un retour au plein emploi et des augmentations réelles des revenus, ne sont aujourd'hui pas nombreux. Bien que l'économie enregistre à nouveau une croissance, les expériences de l'étranger nous apprennent qu'une croissance ne va pas forcément de paire avec une augmentation de la

⁸ Voir également à ce sujet, entre autres, A. Etzioni, *Jenseits des Egoismus-Prinzips*, Stuttgart, 1994

prospérité; dans notre pays également, cette fin de millénaire pourrait être dominé par cette tendance économique. Dans cette perspective, la polarisation sociale constatée depuis le début des années quatre-vingt se renforcerait notamment lorsque, conjuguée à un chômage incompressible élevé et des salaires réels stagnants, voire en baisse, les revenus des capitaux poursuivent leur croissance. Les conséquences de cette évolution possible sur le logement sont multiples: la demande de logements resterait modeste. Une récente étude fixe le besoin annuel de nouveaux logements à 30'000 à 35'000 unités en cas de faible croissance économique.⁹ La pression sur les coûts de la construction augmenterait. Faute de demande, la baisse de valeur des biens immobiliers constatée également dans d'autres pays, se poursuivra aussi chez nous et sera à l'origine de difficultés dans différents domaines. Par ailleurs même si les loyers stagnent, les problèmes d'approvisionnement augmenteront pour un tiers de la population dont le pouvoir d'achat est faible et qui est touché ou menacé par le chômage. Il conviendrait alors de prendre des mesures pour atténuer ces problèmes.

Enfin, les conditions-cadre légales auront une influence décisive sur le développement économique. Dans la première partie des années nonante domine l'opinion selon laquelle la vie économique et sociale est trop fortement réglementée, ce qui réduit la capacité concurrentielle et les activités innovatrices de la Suisse. Cette opinion est défendue dans le cadre d'une **discussion sur la déréglementation** au niveau mondial. Les adeptes se prononcent entre autres en faveur d'une diminution des activités étatiques et de la privatisation des tâches incombant à l'Etat, de nouvelles formes d'administration (New Public Management) ainsi que de la transition d'une politique de prospérité générale vers une politique de prospérité sélective. La diminution de la densité des règlements, initiée par les premières mesures de revitalisation, se poursuivra et touchera progressivement le secteur du logement. Il conviendra alors de déterminer les instruments de régulation sur lesquels on peut renoncer sans risquer des conséquences négatives pour l'approvisionnement en logements de la population. Dans le secteur du logement, les exigences de dérégulation se limitent pour l'instant au droit du bail, où les premières mesures de libéralisation ont été introduites. Elles pourraient toutefois s'étendre rapidement à d'autres aspects du logement, p. ex. au marché de la propriété de logements lui aussi fortement réglementé ou à l'encouragement de la construction de logements. Comme alternative dans ce dernier domaine, basé sur la tendance vers une politique sociale sélective, l'aide publique pourrait être transférée de la production (aide à l'objet) à la consommation (aide à la personne). Les discussions au sujet de l'introduction d'une aide au loyer restent donc d'actualité. Enfin, il faut s'attendre à ce qu'en rapport avec la diminution des tâches étatiques, la question fondamentale concernant le rôle des pouvoirs publics dans le secteur du logement sera à nouveau posée.

L'évolution économique et la situation financière des pouvoirs publics constituent actuellement les principaux soucis et seront dominantes aussi à long terme. Des considérations écologiques - provoquées par la critique de la philosophie de croissance unilatérale - plaidant en faveur d'un environnement supportable et de la conservation de nos bases de vie, semblent avoir perdu en importance pendant la crise économique, malgré le succès de la conférence de Rio. Il n'est pas exclu que dans le cadre de la dérégulation, des acquis écologiques risquent d'être remis en question. Mais il s'agira probablement d'une tendance éphémère. De larges groupes de la population ont pris

⁹ D. Tochtermann, D. Marmet, *Besoin de logements 1995 - 2010, Bulletin du logement, volume 60, 1995.*

conscience que notre ordre économique et social contient des éléments auto-destructeurs et qu'il n'existe pas d'alternative au "développement durable". Le logement et l'habitat seront dès lors à l'avenir confronté davantage à des **exigences écologiques**. A plusieurs niveaux il existe des possibilités de réaliser les objectifs en matière de protection de l'environnement. Dans le cadre des rénovations qui s'avèrent nécessaires, les villes et les lotissements devront être transformés de telle sorte que la consommation de ressources naturelles diminue. Par ailleurs, par une "séparation" et une "nouvelle composition", les domaines "travail" et "habitat" pourraient à nouveau se rapprocher¹⁰. Dans l'industrie du bâtiment se poursuit la recherche de matériaux et de procédés qui, d'une part, ne sont pas nuisibles à l'environnement et, d'autre part, sont peu coûteux. De manière générale, les exigences des habitants de disposer de logements et d'ensembles d'habitation améliorant encore leur bien-être psychique et physique, se renforceront.

Enfin, une autre tendance d'importance particulière pour le logement est l'**intégration économique et politique** au niveau mondial. Du point de vue économique, la Suisse est aussi concernée par une internationalisation croissante des processus de production et des marchés. Cela vaut, de plus en plus, également pour l'industrie du bâtiment et le logement. Dans des régions limitrophes on observe d'ores et déjà les signes de formation de marchés régionaux transfrontaliers. Ce processus se poursuivra sans doute. Les conséquences pour les marchés de la construction et du logement sont, toutefois encore dans une large mesure, inconnues.

Du point de vue politique, la Suisse oscille entre l'intégration et l'exclusion. La position qui sera finalement choisie est significative notamment pour le développement démographique et, par conséquent, pour la demande de logements. Actuellement, la politique du Conseil fédéral tend plutôt vers un rapprochement avec l'Europe, que ce soit par le biais de contrats bilatéraux ou par une adhésion. Dans les deux cas, il conviendrait probablement de supprimer le statut de saisonniers et de frontaliers. Ainsi, chaque personne exerçant une activité lucrative en Suisse aurait le droit de s'établir dans notre pays avec sa famille. Compte tenu de ces conditions-cadre, l'évolution démographique et de la demande d'espace habitable dépendrait notamment de la situation conjoncturelle. Il sera dès lors nécessaire d'observer constamment les événements sur le marché sur la base des travaux déjà exécutés¹¹.

III. Conséquences pour le programme de recherche

Tout comme la description des éléments qui caractérisent la situation actuelle, cette incursion dans notre proche avenir fait apparaître une multiplicité de questions et de problèmes méritant de faire l'objet d'une recherche. Si l'on regarde de plus près, on distingue quelques points centraux sur lesquels la politique du logement devrait concentrer ses efforts au cours des prochaines années. Les points de repère thématiques de la recherche du secteur public sont ainsi posés; toutefois, cette recherche est traditionnellement complétée par l'exploitation d'informations statistiques et, dans une mesure croissante, par la mise en forme

¹⁰ Voir D. Hoffmann-Axthelm, *Die dritte Stadt, Frankfurt / Main, 1993*

¹¹ Voir D. Tochtermann u. a., *Wohnungsperspektive 1995 - 2010, version détaillée, Rapports de travail sur le logement, volume 31, 1995*

de la diffusion des résultats de la recherche qui exigeront également d'importants moyens.

Les groupes de problèmes et les domaines de recherche considérés comme prioritaires sont brièvement résumés ci-après. On remarquera peut-être que tous les aspects mentionnés dans les remarques relatives à la situation actuelle et aux tendances de l'évolution ne figurent pas dans ce catalogue des thèmes. Les moyens limités ont contraint la Commission de fixer des priorités. Les critères de sélection sont la future importance politique d'un thème, la possibilité d'éviter des travaux réalisés parallèlement par d'autres institutions de recherche s'occupant elles aussi d'aspects de la construction et du logement et qui, parfois, disposent de moyens nettement plus importants, ainsi que le choix d'objectifs principaux dont le contenu forme un tout. Par ailleurs, une certaine continuité doit être garantie en reliant certains thèmes de la recherche à des phases de programme antérieures. Cette manière de procéder permet d'utiliser les moyens financiers limités de manière ciblée et efficace.

Un premier objectif principal de la future activité de recherche résulte directement des modifications des conditions-cadre telles qu'elles figurent dans la description des principales tendances. Font partie des études sur l'utilisation effective de l'actuel parc de logements afin de garantir une offre de logements et de lotissements apte à répondre aux besoins, compte tenu des changements sociaux qui se poursuivent. Les tendances de saturation qui se dessinent, la diminution des valeurs immobilières et la baisse des coûts de la construction soulèvent la question des conséquences économiques. Différents thèmes du programme se réfèrent aux tentatives de dérégulation; dans le cadre du premier objectif principal, les régulations limitatives du marché sont étudiées en vue d'une plus large diffusion de la propriété. La tendance vers une intégration européenne exige l'étude des conséquences possibles sur les structures du marché indigène. Enfin, en rapport avec le développement durable se pose la question concernant l'état de la recherche sur le logement et l'habitat écologique.

Le deuxième objectif principal est consacré à la rénovation. A l'avant-plan se situe la recherche de stratégies de rénovation permettant de pallier aux déficits futurs dans le parc de logements et de l'environnement immédiat. Par ailleurs, pour l'application de la LCAP, il est prévu de développer un instrument d'évaluation des projets de rénovation. Enfin, en vue de la prolongation de la loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne, à l'ordre du jour en l'an 2000, il conviendra d'évaluer les résultats enregistrés jusqu'à présent dans le cadre de cette activité de la Confédération.

Dans le **troisième groupe de thèmes**, sous le titre principal "approvisionnement en logement de groupes défavorisés", sera poursuivie la recherche de solutions constructives et matérielles pour le "troisième marché du logement". Cette recherche a commencé dans la phase de programme précédente. La concrétisation des aides en vue de diminuer les loyers et les charges peut également se baser sur des travaux de la phase précédente.

Dans le **quatrième et dernier objectif principal** il s'agit d'informations statistiques de base relatives au marché du logement. Compte tenu de la situation actuelle, la mise à jour périodique des perspectives des besoins publiées récemment ainsi qu'une nouvelle étude du rapport entre les coûts liés au logement et le revenu se situeront à l'avant-plan. Les travaux relatifs au recensement des loyers usuels dans la localité et le quartier se réfèrent aussi au marché. Ils permettront aux parties de disposer de meilleures bases de décision dans les procédures de conciliation. Enfin, sous cet objectif principal figurent des travaux

consacrés à la recherche de moyens et de voies permettant de mieux diffuser dans le public les résultats des recherches et de mieux les concrétiser dans la pratique.

IV. Procédure et budget

Dans un premier temps, les membres de la Commission fédérale de recherche pour le logement, les membres de la Commission fédérale pour la construction de logements, des experts indépendants provenant des Hautes Ecoles et de l'économie, ainsi que les représentants de l'Office fédéral du logement, au total environ 250 spécialistes, ont proposé, dans le cadre d'une consultation, environ 220 thèmes et problèmes.

Dans un deuxième temps, le service de la recherche de l'Office fédéral du logement a classé ces thèmes par domaines principaux et domaines partiels dans le cadre général de la recherche et les a soumis à une première évaluation. Les critères d'exclusion et de sélection étaient les suivants:

Critères d'élimination = Lorsque la condition nommée par le critère n'est pas remplie, le thème est éliminé	Critères de priorité = Critères utilisés pour la sélection et la classification des thèmes proposés
<ul style="list-style-type: none">- Y a-t-il carence dans ce domaine de la recherche? Le thème n'est-il pas déjà à l'étude dans une autre recherche?- Le thème correspond-t-il aux buts généraux de la recherche?- Le thème relève-t-il de la compétence de l'Office fédéral du logement et de la Commission de recherche?- Les données nécessaires à l'étude de ce thème sont-elles disponibles ou peut-on les obtenir, sans frais excessifs, au cours du processus de recherche?- Trouve-t-on des chercheurs capables de mener cette recherche à terme?	<ul style="list-style-type: none">- Possibilités d'utiliser et de mettre en valeur les résultats de la recherche.- Importance du problème sur le plan quantitatif et dans la perspective de la politique sociale.- Actualité politique.- Compatibilité avec les priorités imposées par la loi.- Relations avec les recherches effectuées jusqu'ici.- Relations chronologiques ou matérielles avec d'autres thèmes.- Relations chronologiques ou matérielles avec des thèmes au programme d'autres institutions de recherche (p. ex. Fonds National, OFAT, OFQC, OFS, etc.)

Cette sélection a abouti à une liste de 13 thèmes dont les membres et les assesseurs de la Commission de recherche pour le logement ont estimé qu'ils valaient la peine de faire l'objet d'une recherche.

Pour terminer, ces sujets ont été classés sur la base de leur contenu selon 4 objectifs principaux et, compte tenu du budget et de la durée du déroulement estimé, répartis sur les quatre ans du programme de recherche.

La base financière du programme 1996 - 1999 est la suivante:

	1996 Budget 96	1997 plan financier 97	1998 plan financier 98	1999 plan financier 99
Mandats de recherche	720'000.--	1'030'000.--	1'060'000.--	1'160'000.--
Recherche sur proposition / accompagnement de la recherche	<u>120'000.--</u>	<u>120'000.--</u>	<u>140'000.--</u>	<u>140'000.--</u>
Total	840'000.--	<u>1'150'000.--</u> ¹²	<u>1'200'000.--</u> ¹²	<u>1'300'000.--</u> ¹²

Si la base financière devait être diminuée, la Commission de recherche pour le logement serait contrainte de procéder à des réductions du programme au cours de la période.

V. Programme de recherche 1996 - 1999

Le programme déterminé pour une durée de quatre ans est une déclaration générale d'intention. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres. Cela signifie que la description des divers thèmes de recherche ne constitue qu'une présentation sommaire des objectifs de recherche. Elle servira de base à la formulation de mandats de recherche concrets qui résultera, pour chaque étude, d'une collaboration entre mandant et chercheurs. Si les montants annuels qui seront en définitive à disposition le permettent, et en fonction du résultat des travaux de coordination et de concertation, on pourra en outre envisager de procéder à des études complémentaires ou à des modifications en cours de programme.

¹² Les budgets sont provisoires et seront fixés par le Parlement en fin d'année pour la période annuelle suivante. Ces montants seront, par expérience, substantiellement réduits.

1. Vue d'ensemble des thèmes de recherche classés selon les objectifs principaux, le déroulement des travaux et l'estimation des coûts

Thème	Titre abrégé des thèmes	1996	1997	1998	1999
	Objectif principal: modification des conditions-cadre et conséquences pour le domaine du logement				
1.	Logement et environnement immédiat dans leur utilisation			-----	-----
2.	Conséquences de la baisse des valeurs immobilières	-----	-----	-----	-----
3.	Déréglementation du marché de la propriété	-----	-----	-----	-----
4.	Conséquences de l'intégration européenne pour le marché du logement			-----	-----
5.	Construction "durable" de logements		-----	-----	-----
	Sous-total	390'000.--	400'000.--	420'000.--	530'000.--
	Objectif principal: politique de la rénovation				
6.	Stratégies pour les rénovations	-----	-----	-----	-----
7.	Évaluation de projets de rénovation		-----	-----	-----
8.	Évaluation des effets de la loi concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne		-----	-----	-----
	Sous-total	90'000.--	110'000.--	250'000.--	180'000.--
	Objectif principal: approvisionnement en logements des groupes défavorisés				
9.	Formes de logement		-----	-----	-----
10.	Subventions aux loyers et aux charges	-----	-----	-----	-----
	Sous-total	90'000.--	220'000.--	180'000.--	150'000.--
	Objectif principal: information et diffusion				
11.	Informations concernant le marché	-----	-----	-----	-----
12.	Loyers usuels dans la localité et le quartier	-----	-----	-----	-----
13.	Diffusion des résultats de la recherche		-----	-----	-----
	Sous-total	170'000.--	300'000.--	210'000.--	300'000.--
	Recherche sur proposition de chercheurs, supervision	120'000.-	120'000.--	140'000.--	140'000.--
	Solde des charges du programme 92-95	80'000.--			
	Total	840'000.--	1'150'000.--	1'200'000.--	1'300'000.--

2. Description des thèmes particuliers du programme de recherche 1996 - 1999

Objectif principal: Modification des conditions-cadre et conséquences pour le domaine du logement

1. Logement et environnement immédiat dans leur utilisation

Description du problème:

Dans le cadre des efforts visant à diminuer les coûts de construction et à déréglementer le marché, des normes et standards ont été examinés dans l'administration fédérale et en dehors de celle-ci. Les autorités et l'industrie du bâtiment se sont essentiellement consacrés aux normes techniques, tandis que le groupe d'experts chargé de la révision du Système d'Evaluation de Logements (SEL) a examiné les standards d'utilisation dans le secteur du logement. Il s'est avéré que les exigences résultant d'une augmentation du pouvoir d'achat de certains groupes de la population ont souvent dépassé le seuil du standard utile à tous les groupes de personnes. Ces exigences s'expliquent par la tendance à l'individualisation et par les idées que les concepteurs et les offreurs de logements se font de l'habitat. Pour disposer d'une base de discussion, il y a lieu d'examiner l'utilisation effective des logements et de l'environnement immédiat.

Compte tenu du fait que dans une période de 100 ans, l'occupant d'un même logement change en moyenne 14 fois, il convient, lors de la conception de nouveaux logements et de la rénovation d'anciens logements, de se baser sur les exigences communes à tous les groupes et ne pas prendre comme standard les intérêts particuliers de certains groupes d'habitants.

But de la recherche:

Il s'agit d'établir les faits à l'aide de rapports concernant l'utilisation des locaux et des équipements de logements de même type, occupés par différents groupes d'habitants et de trouver des indices sur les divergences entre l'utilisation prévue et l'utilisation effective, sur les qualités existantes dont il n'est pas fait usage et les qualités dont les habitants profitent effectivement, sur les équipements utilisés trop ou trop peu, sur les équipements fonctionnels et non fonctionnels, etc.

Les intéressantes questions peuvent être prélevées du résultat de la révision du SEL.

Déroulement 1998 / 1999

Objectif principal: Modification des conditions-cadre et conséquences pour le domaine du logement

2. Conséquences de la baisse des valeurs immobilières

Description du problème:

Les changements économiques récents n'ont pas été sans influencer le marché immobilier et l'industrie du bâtiment. La modification du rapport entre l'offre et la demande a exercé une pression à la baisse sur les prix immobiliers et sur une partie des loyers. Le nombre de logements vacants a augmenté dans les dernières années. D'autre part, les conditions du marché favorisent également la recherche de solutions pour construire moins cher. Les coûts de construction des nouveaux objets sont actuellement nettement plus bas.

Il y a des difficultés croissantes pour louer des biens immobiliers chers, construits durant les années d'euphorie économique. Cette offre excédentaire oblige à baisser les loyers d'une partie des logements restés vacants. Cela entraîne une diminution de rendement pour leurs propriétaires. Le haut niveau d'endettement de certains propriétaires constraint à des ventes forcées. La baisse de valeur des gages immobiliers a entraîné des difficultés pour certaines banques. Elles ont dû constituer des réserves importantes pour parer à d'éventuelles pertes et reprendre de nombreux objets immobiliers. Des établissements hypothécaires ont été rachetés par d'autres. Les caisses de pension investissent une part importante de leur patrimoine dans des biens immobiliers. La rentabilité de ces derniers influence très directement la situation financière des investisseurs institutionnels et des assurés.

But de la recherche:

Il s'agit d'évaluer les conséquences d'une baisse durable des prix immobiliers, plus particulièrement pour les logements locatifs construits ces dix dernières années. L'étude doit déterminer quelles sont les répercussions pour les investisseurs. Comment la baisse durable des prix immobiliers et d'une partie des loyers peut-elle affecter les caisses de pension et par conséquent les retraités ? Comment les instituts hypothécaires réagissent face à cette baisse ? Qu'entraîne un processus de désinvestissement pour l'octroi de nouveaux prêts hypothécaires ?

Au-delà des seules répercussions, il est nécessaire de développer des concepts et d'imaginer des mesures pour gérer les pertes économiques et sociales qui découlent de cette baisse des prix. Que peuvent entreprendre les pouvoirs publics, les banques et les investisseurs institutionnels pour parer à une telle situation ?

Déroulement 1996 / 1997 / 1998

Objectif principal: Modification des conditions-cadre et conséquences pour le domaine du logement

3. Déréglementation du marché de la propriété

Description du problème:

Les structures économiques sont en profonde mutation dans le monde entier. Notre pays et son marché de la propriété n'échappe pas à cette évolution. Beaucoup d'économistes, de politiciens préconisent la déréglementation, c'est à dire une réduction du nombre de règlements entravant le libre fonctionnement des forces du marché.

Un début de processus de dérégulation s'amorce dans le secteur locatif. Des propositions allant dans ce sens sont en suspens au Parlement. Elles souhaitent introduire le loyer libre. A l'inverse, aucune mesure de dérégulation ne touche actuellement le marché de la propriété.

En comparaison internationale, la Suisse est caractérisée par un faible pourcentage de propriétaires. Le marché immobilier est soumis à de nombreuses réglementations. Cela provoque une hausse inutile des prix immobiliers. D'autre part, c'est également un facteur entravant la mobilité, en compliquant l'achat et la vente de biens par des personnes qui doivent changer, par exemple, de lieu de travail et par conséquent de domicile.

But de la recherche:

Partant de ce constat, il s'agit d'identifier les obstacles qui freinent et renchérissent les transferts de propriétés immobilières. Les règlements fonciers, fiscaux, du marché des capitaux qui entravent l'acquisition de biens immobiliers. La transparence du marché doit être évaluée. La publication des transactions immobilières, des statistiques de prix se heurtent déjà à des problèmes pratiques et politiques. Pour réduire les prix des transactions et favoriser l'accès à la propriété, il est nécessaire d'étudier les modifications législatives nécessaires. Quelles mesures sont-elles envisageables pour rendre le marché moins opaque? Y a-t'il d'autres voies envisageables?

La déréglementation est issue des courants de pensées prônant "le moins d'Etat". Dans ce contexte, quelle est la place de l'encouragement public de l'accès à la propriété? Les restrictions budgétaires n'ont pas été sans limiter les moyens d'action des instances publiques concernées. Que peut apporter un processus de déréglementation pour l'encouragement de l'accès à la propriété?

Déroulement 1996 / 1997 / 1998

Objectif principal: Modification des conditions-cadre et conséquences pour le domaine du logement

4. Conséquences de l'intégration européenne pour le marché du logement

Description du problème:

Géographiquement au milieu de l'Europe, la Suisse observe le processus d'intégration sans en être un acteur à part entière. Après le refus populaire de l'EEE, notre pays est engagé sur la voie des négociations bilatérales. Mais notre économie est entourée d'un énorme marché unique, où circulent librement marchandises, services, capitaux et main-d'œuvre. La place définitive de notre pays dans l'Europe de demain est aujourd'hui encore aléatoire. La question européenne reste donc d'une brûlante actualité. La suppression des contrôles douaniers, la création d'immenses espaces d'échanges, la libération des services financiers, l'ouverture des marchés publics, l'uniformisation des normes techniques sont quelques éléments marquants du processus d'intégration. Coûts de production, niveaux des prix, modalités de financement, volumes d'investissement, facteurs de localisation, places de travail sont des composantes de toute analyse du marché du logement. La situation économique et démographique, l'amélioration des infrastructures (réseaux TGV, autoroutes), l'émergence des concepts de régions et de métropoles sont très directement liées au développement de l'habitat.

But de la recherche:

Les conséquences du processus d'intégration doivent être évaluées pour le marché suisse du logement. Les modifications structurelles seront recensées et les problèmes rencontrés seront décrits. L'offre et la demande de logements, les niveaux de prix, les volumes d'investissement et les modalités de financement sont autant de paramètres importants de cette recherche.

Les premières répercussions peuvent déjà être observées dans les régions transfrontalières. Il suffit de penser par exemple aux villes de Bâle, Chiasso ou Genève. L'influence à court terme du processus d'intégration dans ces zones sera donc tout d'abord analysée. Les conséquences à moyen et à long terme pour l'ensemble de la Suisse doivent ensuite être envisagées. Compte tenu des dangers et des opportunités liés à de tels changements, il s'agit de voir comment les différents acteurs peuvent se préparer au bouleversement des conditions-cadre. Quelles mesures sont envisageables dans ce contexte? Compte tenu des nombreuses incertitudes existantes, l'étude devra être précisée lorsque des décisions politiques importantes auront été prises au niveau suisse.

Déroulement 1998 / 1999

Objectif principal: Modification des conditions-cadre et conséquences pour le domaine du logement

5. Construction "durable" de logements

Description du problème:

Le standard élevé non écrit étant intouchable, les efforts dans le domaine de l'économie d'énergie, de la protection de l'environnement, de la rénovation des logements, de l'écologie de la construction et dans bien d'autres domaines du bâtiment ont notamment permis d'approfondir le savoir spécifique, d'améliorer la technologie, la fabrication industrielle et le management de construction. Des systèmes spécifiques aux branches, des systèmes de produits et de matériaux, de planification et d'exécution, de surveillance et de commande et des systèmes de contrôle des coûts ont été élaborés. Ils sont coûteux et, ayant été conçus exclusivement dans une optique technique, ils sont souvent compliqués à utiliser et vulnérables; ils exigent un trop grand nombre d'instruments et se font mutuellement concurrence. Dans le secteur du logement, les habitants n'ont que rarement été consultés lors du développement de ces instruments. Partant de l'hypothèse que le nombre de logements à loyers favorables et fonctionnels est aujourd'hui insuffisant et que le besoin augmentera encore à l'avenir, les aspects techniques doivent être optimisés en fonction de critères fondamentaux. Il s'agit, par exemple, de trouver un système de construction simple, apte à être rénové et dont le rapport entre la construction par éléments préfabriqués et le mode de construction traditionnel est équilibré. Dans ce contexte il faut tenir compte entre autre de l'enveloppe du bâtiment, de la proportion entre les zones sombres et celles comportant des fenêtres, de l'éclairage artificiel et de l'ensoleillement, etc. Par ailleurs, le degré de confort du chauffage, l'aération, l'ambiance sonore, la consommation d'eau, les prises électriques influencent non seulement les coûts d'exploitation, mais également la structure du bâtiment dans son ensemble et la répartition des différents locaux. Le choix des matériaux et des appareils est d'une importance capitale pour l'utilisation de ressources, le risque de dérangements et de réparations, le type de recyclage, etc. Les matériaux et les appareils sont significatifs pour le comportement des habitants et "l'appropriation" de l'environnement par les occupants, ce qui aura finalement des répercussions sur les relations entre voisins. Enfin, il y a lieu de trouver une répartition judicieuse quant aux équipements à mettre à disposition par les offreurs et ceux à apporter par les habitants.

But de la recherche:

Une vue d'ensemble des rapports des effets entre l'actuelle technique du bâtiment et le mode pour des constructions simples faisant actuellement défaut, il convient, dans un premier temps, de répertorier les idées et solutions actuelles. Dans une deuxième phase, il s'agit de trouver des optimisations pour les différents domaines et de présenter des solutions exemplaires.

Déroulement 1997 / 1998 / 1999

Objectif principal: Politique de la rénovation

6. Stratégies pour les rénovations

Description du problème:

Au cours de plusieurs décennies s'est établie progressivement une répartition des tâches dans le domaine de la rénovation des logements et de leur environnement immédiat. Elle correspond à nos conditions-cadre générales en matière d'économie liée au logement et s'est avérée judicieuse dans une large mesure par le passé. L'entretien et la rénovation périodiques du parc de logements incombent aux propriétaires. En règle générale, les pouvoirs publics n'interviennent que si l'état d'un bâtiment d'intérêt public est touché. Par ailleurs, il existe divers instruments à tous les niveaux étatiques qui permettent d'influencer indirectement l'activité de rénovation. En font partie des mesures dans le cadre de la planification locale et de l'urbanisme, des attraits financiers par l'encouragement de la construction de logements de la Confédération et du canton ainsi que la sensibilisation et la diffusion du savoir par les programmes d'impulsion, de recherche et de cours. Quant à la conservation et la rénovation de l'environnement et de l'infrastructure, ce sont les communes et les villes qui sont directement compétentes.

Le déficit de rénovation qui apparaît progressivement ainsi que les tendances isolées de dégradation des quartiers, conjuguées aux processus de saturation et de désinvestissement, justifient la crainte que l'entretien et la modernisation des logements et des lotissements ne pourront plus être garantis à l'avenir par la répartition actuelle des tâches. Ainsi, en raison de la situation financière, il est de plus en plus difficile pour les pouvoirs publics de faire des investissements préalables, dans le domaine de l'infrastructure et de l'environnement immédiat, aptes à influencer positivement les investissements. Il convient dès lors de se demander par quelles stratégies alternatives les futures tâches de rénovation pourraient être accomplies.

But de la recherche:

Suite aux travaux de recherche des programmes antérieurs de la CRL et du programme d'impulsion de l'Office fédéral des questions conjoncturelles (OFQC), il convient de procéder d'abord à une évaluation de la situation actuelle et des tendances futures dans le domaine des rénovations. Ensuite, il y aura lieu de développer des stratégies de concentration des mesures. Il faut alors tenir compte aussi bien de modifications éventuelles en ce qui concerne la compétence et de l'adaptations des instruments existants (LCAP) que de nouvelles conceptions qui pourraient s'inspirer de solutions provenant de l'étranger et de quelques expériences faites en Suisse. Il y aura lieu de prendre en considération, entre autres, les nouvelles répartitions de tâches entre les communes, les cantons et la Confédération, une meilleure coordination des services impliqués au niveau local, les nouvelles formes de collaboration financière et organisationnelle entre les pouvoirs publics et les propriétaires, les sources et instruments de financement alternatifs, les aspects socio-spatiaux (affectation mixte), mais également les effets rétroactifs sur les besoins d'investissements, les loyers, etc. qui constitueront les éléments des nouvelles stratégies.

Déroulement 1996 / 1998 / 1999

Objectif principal: Politique de la rénovation

7. Evaluation de projets de rénovation

Description du problème:

A l'avenir, l'aide fédérale pour la rénovation d'objets loués et en propriété sera sollicitée davantage. Un instrument judicieux pour examiner de manière uniforme et efficace les demandes est indispensable. Ayant été créé pour les nouveaux logements, le Système d'Evaluation des Logements (SEL) révisé n'est pas approprié. Il convient dès lors de développer une méthode d'examen pour les objets à rénover.

But de la recherche:

Dans une première phase, l'OFL devra définir de manière interne le profil d'exigences de l'examen. Dans une deuxième phase, l'instrument pourra être développé en fonction des détails souhaités et ensuite testé. Enfin, il convient de déterminer et de classifier les limites de coûts de la rénovation.

Déroulement 1997 / 1998

Objectif principal: Politique de la rénovation

8. Evaluation des effets de la loi concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne

Description du problème:

La loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne est en vigueur depuis le 1er janvier 1971. En vertu de cette loi, la Confédération soutient, par des contributions à fonds perdu, les cantons dans leurs efforts visant à améliorer les conditions d'habitation dans les régions de montagne. Le but consiste à réduire l'émigration de la population dans les vallées et à maintenir la structure décentralisée du milieu bâti par une amélioration de la qualité de l'habitat. En même temps, on attend des investissements ainsi déclenchés des impulsions économiques pour les régions défavorisées. Les prestations de la Confédération sont subsidiaires. Selon le pouvoir financier des cantons, elle prend en charge, en cas de rénovation importante, 10 à 30 % des coûts déterminants des constructions complémentaires ou de remplacement. Le soutien est lié à des limites de coûts ainsi qu'à des limites de revenu et de fortune des ménages sollicitant une aide.

Jusqu'à fin 1994, quelque 20'000 logements ont été encouragés en vertu de la loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne. Actuellement, la Confédération investit environ 20 millions de francs par an.

La validité de la loi est limitée jusqu'au 31 décembre 2000. En vue d'une éventuelle prolongation, il y a lieu d'examiner dans quelle mesure les buts en matière de politique du logement et de politique régionale liés à la loi ont pu être atteints et si la loi a été à l'origine d'effets secondaires positifs ou négatifs dans d'autres domaines. Il serait par ailleurs intéressant de savoir s'il existe un besoin de soutien au-delà de l'an 2000 ou si, du point de vue socio-politique, une aide accordée à une population d'une région définie se justifie toujours.

But de la recherche:

Pour répondre aux questions posées, il convient d'analyser l'application et les effets de la loi concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne. Il s'agit notamment de contrôler si elle permet d'atteindre les objectifs, et d'examiner son efficacité concernant la politique d'approvisionnement. Il faut vérifier les processus administratifs et déterminer les besoins futurs. Les résultats de cette analyse indiqueront, en premier lieu, si une poursuite des mesures découlant de cette loi se justifie ou si les objectifs de la loi peuvent être atteints par des formes alternatives de soutien. Dans l'optique d'une éventuelle poursuite des mesures, cette analyse devra montrer si les bases matérielles et l'exécution satisfont toujours aux exigences actuelles ou si elles doivent être optimisées par des adaptations.

Déroulement 1997 / 1998

Objectif principal: Approvisionnement en logements de groupes défavorisés

9. Formes de logement pour les groupes défavorisés

Description du problème:

Depuis de nombreuses années, le niveau élevé des coûts de la construction de logements représente un problème. Les logements de standard usuel sont trop coûteux pour certains groupes d'habitants. Par cette situation sont notamment touchées les personnes à faible revenu, les chômeurs de longue durée et les familles nombreuses, ainsi que les personnes qui, pour des raisons professionnelles ou de santé, ont besoin d'un espace habitable bon marché. De nombreuses prévisions montrent que le nombre de personnes confrontées à ce problème augmentera à l'avenir en Suisse comme dans d'autres pays européens. Il convient dès lors de trouver des possibilités de construire ou de rénover soi-même des logements à moindre prix. Il ne s'agit pas de possibilités techniques pour rendre le processus de construction meilleur marché, mais de la mise à disposition de logements structurellement différents par rapport à l'offre habituelle.

Certaines formes d'habitat aux coûts plus modestes ont d'ores et déjà été présentées. Il s'agit alors d'évaluer ces possibilités et de les concrétiser.

But de la recherche:

Partant de l'hypothèse de la nécessité de loger les ménages disposant d'un faible revenu, il y a lieu d'évaluer les solutions possibles, en se basant en premier lieu sur l'offre existante de locaux et d'équipements et sur ce qui est faisable. Quant à la concrétisation de ces solutions, il convient de montrer clairement en quoi consiste l'abaissement des coûts et quelles sont les différences. Par ailleurs, il faudra développer des stratégies montrant aux pouvoirs publics quelles seraient les mesures à prendre pour disposer d'un habitat meilleur marché, quel type de parc de logements existants s'y prête et comment on pourrait gagner l'acceptation du voisinage.

Déroulement 1997 / 1998 / 1999

Objectif principal: Approvisionnement en logement de groupes défavorisés

10. Subventions aux loyers et aux charges

Description du problème:

Au cours de la récente discussion en matière de politique du logement, suivant l'optique et les intérêts, on a soutenu l'idée d'aide aux loyers et/ou aux charges, soit comme alternative ou comme complément à l'aide liée à l'objet actuellement dominante dans la construction de logements. Ces aides constitueront une mesure socio-politique flexible de soutien en cas d'éventuelle libéralisation du marché ou en tant qu'aides aux ménages supportant d'ores et déjà, compte tenu des conditions-cadre actuelles, une charge supérieure à la moyenne. Pour rendre la discussion plus objective, les premières bases ont déjà été élaborées au cours de la phase précédente du programme. En font partie, outre une estimation des coûts de l'aide au loyer au niveau suisse tant en cas de statu quo qu'en cas d'introduction du loyer libre, une étude qui présente les options fondamentales d'une aide liée à la personne et évalue ses avantages et ses inconvénients. La question de savoir comment les aides au loyer au niveau suisse pourraient être conçues concrètement, à quels problèmes de réalisation on risque de se heurter et comment on pourrait les résoudre, reste toutefois dans une large mesure ouverte.

But de la recherche:

Suivant l'issue de la discussion en matière de politique du logement, les travaux commencés à ce sujet devront être poursuivis et approfondis. Au premier plan se situera l'élaboration d'un modèle d'aide liée à la personne valable pour l'ensemble de la Suisse. Il faudra examiner, en plus des paramètres du modèle, les questions du financement et les modifications juridiques, les problèmes liés à leur réalisation et à leur solution. Le deuxième point fort constituera l'élaboration de règlements-type pour les aides cantonales au loyer. Ce sera soit une alternative soit un complément au premier point fort. En effet, les cantons ont déjà annoncé leur besoin en la matière.

Déroulement 1996 / 1997 / 1998

Objectif principal: Information et diffusion

11. Informations concernant le marché

Description du problème:

Des données réactualisées concernant le marché du logement sont nécessaires pour les pouvoirs publics, l'industrie du bâtiment et les différents intervenants dans le secteur du logement. Des indicateurs statistiques sont indispensables pour pouvoir observer en permanence l'évolution du marché. De plus, la question de la demande de logements au-delà de l'horizon 2010 se pose, aujourd'hui déjà, avec acuité.

D'autre part, l'étude du rapport entre les dépenses pour le logement et le revenu reste d'actualité. En effet d'après la recherche "loyer et revenu 1990-1992", environ 25 % des locataires suisses éprouvent des difficultés à payer leur loyer. Depuis la reprise des discussions concernant l'introduction du loyer libre et les paiements d'aides à la personne, ce travail doit être une nouvelle fois mis à jour.

But de la recherche:

Compte tenu des besoins importants d'information, il s'agit d'analyser l'évolution du marché du logement au moyen des indices réactualisés tous les deux ans. De plus, la mise en oeuvre d'indicateurs avancés concernant l'offre doit être envisagée. Puis sur la base des perspectives déjà réalisées, il faut poursuivre ces études pour un horizon temporel au-delà de l'an 2010. Il y a lieu de tenir compte de l'amélioration des méthodes statistiques et des travaux de recherches réalisés par d'autres instituts.

D'autre part, l'analyse de la situation financière des ménages est une fois de plus nécessaire. L'enquête sur la consommation de 1998 pourra être mise à profit comme source d'information. Le rapport loyer-revenu sera ainsi l'objet des études appropriées. Il y aura lieu de déterminer si des relevés complémentaires sont nécessaires pour procéder aux analyses.

Déroulement 1996 / 1998 / 1999

Objectif principal: Information et diffusion

12. Loyers usuels dans la localité et le quartier

Description du problème:

L'adaptation des loyers à ceux pratiqués usuellement dans la localité et le quartier constitue un motif d'augmentation. Conformément à la pratique des tribunaux, celle-ci dans la majorité des cas est admise sans réserve, lorsqu'elle intervient après un certain nombre d'années après la dernière augmentation. Ainsi, le marché joue aujourd'hui déjà un rôle important lors de la fixation des loyers. En cas de plus grande libéralisation du droit du bail, son importance risque de s'accroître. Toutefois, lors des procédures de conciliation, les parties ont souvent de la peine à se mettre d'accord sur ce qui doit être considéré comme usuel dans la localité et le quartier. Les divergences d'opinion s'expliquent en règle générale par des idées différentes au sujet des logements considérés comme objets comparables devant être pris en considération. Un consensus quant aux critères de sélection des logements comparables permettrait non seulement de simplifier les séances de conciliation et les procédures devant les tribunaux, mais les critères pourraient également être pris en considération dans les conventions régionales entre bailleurs et locataires. Cela est par ailleurs visé par la loi fédérale sur les contrats-cadre de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale.

But de la recherche:

Partant de travaux de recherche antérieurs consacrés aux loyers usuels sur le marché, il convient d'examiner quels critères se prêtent le mieux au choix d'objets comparables. Au premier plan se situent des caractéristiques relatives au logement, au bâtiment et à l'emplacement ainsi que la pondération des divers facteurs. Par ailleurs, il y a lieu d'examiner si, selon les conditions du marché, des solutions régionales s'avèrent judicieuses. De manière générale, les critères devraient constituer la base d'une méthode de comparaison sûre, transparente tout en étant simple et acceptée par les deux parties. Ce thème doit dès lors être traité en collaboration avec les représentants des bailleurs, des locataires et des autorités de conciliation.

Déroulement 1996 / 1997

Objectif principal: Information et diffusion

13. Diffusion des résultats de la recherche

Description du problème:

Par leurs activités de recherche, la CRL et l'OFL poursuivent le but de contribuer à résoudre des problèmes qui se posent pour le logement et de signaler de manière préventive les difficultés qui risquent de surgir à l'avenir. En tant que prestation de service en faveur de la société, la recherche est une tâche qui ne peut être accomplie que par un dialogue avec la population concernée et les institutions impliquées. Il est dès lors indispensable que la population soit informée sur l'activité de recherche, ses résultats et qu'elle soit partie présente dans les discussions traitant des solutions possibles.

Les résultats de recherche se présentent sous différentes formes, pas toujours directement accessibles par les différents groupes cible. Dans la plupart des cas il est nécessaire de procéder à une mise à jour pour pouvoir diffuser les résultats désirés. L'OFL et la CRL ont jusqu'à maintenant publié leurs résultats dans les Bulletins du logement et les Rapports de travail sur le logement ainsi que dans des articles de journaux. Ces résultats ont fait également l'objet de discussions dans des séminaires et des réunions. Il convient de se demander comment les canaux de diffusion traditionnels peuvent être améliorés et complétés par de nouveaux modes de diffusion.

But de la recherche:

La diffusion des résultats est une tâche qui concerne tous les thèmes de la recherche. Il y a dès lors lieu de vérifier soigneusement comment les messages contenus dans les résultats obtenus peuvent être communiqués aux groupes cible. Afin de rendre la population plus consciente au thème de l'habitat, il faut veiller à ce qu'une place adéquate soit accordée à l'activité de la CRL dans le concept de communication général de l'OFL. Par ailleurs, de manière générale, il y aura lieu d'améliorer encore la collaboration avec les autres organisations s'occupant du logement.

Déroulement 1996 / 1997 / 1998 / 1999

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 Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz - Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	9	1979	Wohnungs-Bewertung in der Anwendung Jürgen Wiegand, Thomas Keller	120 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.009 d
Volume	9	1979	Evaluation de la qualité des logements dans son application Jürgen Wiegand, Thomas Keller	132 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.009 f
Band	10	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 1. Teil: Theorie Martin Geiger	96 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.010 d
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 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
Band	18	1980	Stadtentwicklung, Stadtstruktur und Wohnstandortwahl Bernd Hamm	92 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.018 d
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	20	1981	Wohneigentumsförderung durch Personal-Vorsorge-einrichtungen/Ein Leitfaden Jürg Welti	68 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.020 d
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlèe, 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-Schlèe, 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	30	1984	Miete und Einkommen 1983/ Die Wohnkosten schweizerischer Mieterhaushalte Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	176 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.030 d
Volume	30	1984	Loyer et revenu 1983/ Les coûts du logement pour les locataires suisses Frohmut Gerheuser, Hans-Ruedi Hertig, Catherine Pelli	192 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.030 f
Band	31	1984	Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt/Unter besonderer Berücksichtigung gruppen- und regionenspezifischer Merkmale Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	288 Seiten	Fr. 24.50	Bestell-Nummer	725.031 d
Volume	31	1984	Comportement des investisseurs sur le marché suisse du logement/Sous l'aspect des caractères spécifiques aux groupes sociaux et aux régions - Version abrégée Jörg Hübschle, Marcel Herbst, Konrad Eckerle	64 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.031 f
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb/ Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb/ Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins/ Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer/ Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	34	1985	Wohnen in der Schweiz/ Auswertung der Eidgenössischen Wohnungszählung 1980	294 Seiten	Fr. 29.60	Bestell-Nummer	725.034 d
Volume	34	1986	Le logement en Suisse/Exploitation du recensement fédéral des logements de 1980	310 pages	Fr. 29.60	No de commande	725.034 f

Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	36	1987	Regionalisierte Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.036 d
Volume	36	1987	Perspectives régionalisées du besoin de logements d'ici 1995 Christian Gabathuler, Daniel Hornung	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.036 f
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen/ Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements/Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire/ Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f
Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz/ Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	41	1988	Siedlungswesen in der Schweiz, 3. überarbeitete Auflage	180 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.041 d
Volume	41	1989	L'Habitat en Suisse, 3 ^e édition remaniée	168 pages	Fr. 19.40	No de commande	725.041 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungserneuerung? 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 Huisoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d
Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980-1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	52	1992	Forschungsprogramm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW 1992-1995	48 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.052 d
Volume	52	1992	Programme de recherche de la Commission de recherche pour le logement CRL 1992-1995	52 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.052 f
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990-1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Geriessenschafterhaushalte 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

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

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

Les numéros manquants sont épuisés

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

I numeri mancanti sono esauriti

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

Arbeitsberichte Wohnungswesen			Rapports de travail sur le logement	Rapporti di lavoro sull' abitazione		
Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer 725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande 725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der 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	Siedlungsökologie 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 Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer 725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande 725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/ Unzeitgemäße Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledigerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer 725.520 d
Heft	21	1991	Überprüfung der "Perspektiven des Wohnungsbedarfs 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer 725.521 d
Cahier	21	1991	Vérification des "Perspectives du besoin de logements d'ici 1995" Christian Gabathuler, Daniel Hornung	40 pages	Fr. 6.10	No de commande 725.521 f
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer 725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande 725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekarmarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer 725.523 d
Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande 725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer 725.524 d

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

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

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

Les numéros manquants sont épuisés

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

I numeri mancanti sono esauriti

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