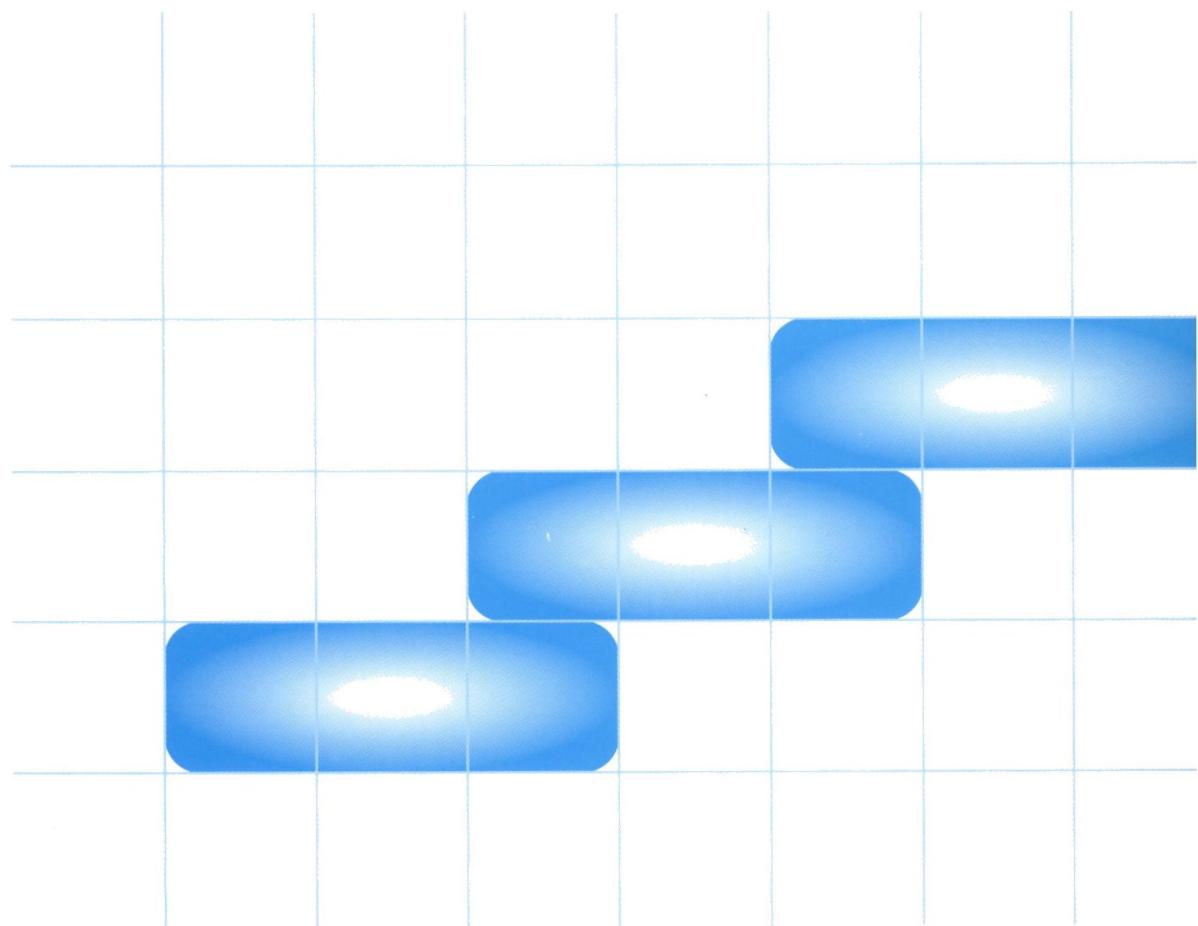


Recherche sur le logement 2001 – 2003

Programme de la
Commission de recherche pour le logement CRL



BUNDESAMT FÜR WOHNUNGWESEN
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT
UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI
UFFIZI FEDERAL D'ABITAZIUNS

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

Editeur	Office fédéral du logement (OFL), Storchengasse 6, 2540 Granges
<p>© by Office fédéral du logement, Granges 2001. Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'indication des sources.</p>	
Distribution	Office fédéral des constructions et de la logistique / OCFIM, 3003 Berne
No de commande	725.070 f

Volume 70
Bulletin du logement

Recherche sur le logement

2001 - 2003

**Programme de la
Commission de recherche pour le logement CRL**

Ce programme d'exécution 2001 - 2003 a été approuvé le 29 janvier 2001 par le Département fédéral de l'économie.

Commission de recherche pour le logement

Présidente: Lydia Buchmüller, lic.phil., Raumplanerin ETH/NDS, Basel

Membre: Max Meyer, Dr.oec., Zürich
Prof. Arthur Rüegg, Architekt BSA/SIA, Zürich
Elena Sartoris, lic.oec., Bellinzona
Marco Taddei, lic.è.s.sc.pol., Berne
Prof. Philippe Thalmann, Dr.oec., Lausanne
Barbara Truog-Reis, lic.iur., Zürich
Claude Vaucher, Architekt SIA/SWB, Aarau

Assesseurs: Fred Baumgartner, dipl. Arch. SIA/BSP,
Office fédéral du développement territorial, Berne

Christoph Enzler, lic.rer.pol.,
Office fédéral du logement, Granges

Peter Gurtner, Dr.oec.,
Office fédéral du logement, Granges

Ernst Hauri, Dr.phil.I,
Office fédéral du logement, Granges

Katharina Pfister-Binz, Dr.rer.pol.,
Office fédéral de la statistique, Neuchâtel

Verena Steiner, dipl. Arch. ETH, Raumplanerin ETH/NDS,
Office fédéral du logement, Granges

Secrétariat: Office fédéral du logement,
Storchengasse 6,
2540 Granges
Tel.: 032 / 654'91'11

Avant-Propos

Le présent programme de recherche, qui est le 8^{ème} programme présenté par la Commission de recherche pour le logement (CRL), couvre les années 2001 à 2003 et se situe dans le prolongement différé du précédent programme qui s'étendait de 1996 à 1999. A la fin des années 90, la CRL avait décidé d'attendre, pour établir un nouveau programme de recherche, qu'une décision soit prise dans le cadre du projet de la "Nouvelle péréquation financière" sur les futures compétences fédérales en matière politique du logement. Or, dans le courant de l'année 2000, il s'est avéré que le mandat constitutionnel fédéral de l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété était maintenu et le Conseil fédéral a annoncé l'instauration de nouvelles bases légales pour la future politique. Il incombait donc à l'OFL et à la CRL de préparer un nouveau programme de recherche.

Le programme de recherche, qui s'étend habituellement sur quatre ans, a été réduit à trois ans. A ce jour, on peut considérer que les bases légales de la recherche actuelle, que constitue la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), seront remplacées par une nouvelle législation applicable dans trois ans. Si cette nouvelle législation confère à la Confédération des compétences en matière de recherche pour le logement, ce programme de recherche sur trois ans permettra de faire correspondre les programmes suivants au calendrier des prochaines législatures, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent.

Dans le cadre de la réorientation générale de la politique du logement, il va être également nécessaire de redéfinir les principes, les objectifs, les grands axes et les lignes directrices de la recherche pour le logement. Jusqu'à nouvel ordre, la structure et les objectifs du précédent programme¹ restent valables.

L'établissement de ce nouveau programme de recherche étalé sur plusieurs années a été l'une des dernières tâches remplies par la CRL. En effet, la commission a été dissoute fin 2000. L'encadrement et le suivi de la recherche doivent à l'avenir prendre une forme qui correspond mieux aux conditions actuelles. Il est prévu que les programmes futurs seront adoptés à l'attention du Département par la Commission fédérale pour la construction de logements (CFCL) et suivis par l'OFL avec l'aide d'un petit groupe flexible d'experts nommé à titre de conseil pour la planification stratégique et le contrôle de la qualité.

Granges, février 2001

Office fédéral du logement

¹ Programme 1996 - 1999 de la Commission de recherche pour le logement, Bulletin du logement, volume 62, Granges 1996.

Table des matières

	Page
1 Remarques générales sur le programme de recherche	3
2 Situation et évolution dans le secteur du logement	5
2.1 Situation actuel	5
2.2 Tendances de l'évolution	10
3 Conséquences pour le programme de recherche	13
4 Description des thèmes de recherche	15

Remarques générales sur le programme de recherche

Le programme de recherche n'est ni un appel d'offres ni un avis de publication, mais plutôt une déclaration d'intention qui présente les thèmes de recherche prévus pour les trois prochaines années et sélectionnés en fonction de la situation actuelle et des tendances de l'évolution dans le secteur du logement. Les différents projets de recherche en tant que tels seront, quant à eux, publiés en temps voulu et annoncés aux spécialistes intéressés selon des procédures conformes à l'ordonnance sur les marchés publics. La description des thèmes de recherche dans le programme n'est donc qu'une simple présentation, même si elle constitue la base des futurs mandats de recherche, qui seront formulés par les mandants et les experts chargés du suivi des projets.

Pendant l'exécution du programme de recherche, des compléments et des modifications seront sans doute encore apportés en fonction des éventuels changements sur le marché du logement, des moyens mis chaque année à la disposition de la recherche ou des résultats d'une coordination avec un autre office fédéral. Pour l'année 2001, la recherche dispose en tout de 950 000 francs. Selon le plan financier, le même montant est inscrit au budget pour les années 2002 et 2003. Les crédits peuvent néanmoins être réduits en cours de programme, ce qui entraînerait des interruptions dans les projets.

Pour l'exécution du programme de recherche, deux aspects importants doivent être particulièrement pris en compte:

Le premier concerne la coordination et la coopération avec les autres offices fédéraux ou services administratifs qui peuvent intervenir dans le domaine de la recherche pour le logement. L'échange d'informations sur les différentes activités de recherche, la collaboration dans l'attribution des mandats de recherche et la répartition des coûts peuvent contribuer à produire des effets de synergie et à utiliser le plus efficacement possible les moyens alloués à la recherche, qui sont limités. L'OFL s'engage à poursuivre et à intensifier les efforts de collaboration récemment entrepris.

Le second consiste en un renforcement de l'information et de la diffusion des résultats de la recherche. Actuellement, il ne suffit plus de publier tels quels les résultats de la recherche dans des rapports ou sur Internet. Il faut désormais les diffuser sous des formes, sur des supports et avec des moyens adaptés aux différents groupes cibles. Par exemple, des résumés présentés de manière attractive permettront d'atteindre un plus large public, des résultats présentés en séance ou en conférence permettront d'ouvrir un débat avec un public averti, etc. Des moyens doivent donc être consacrés au traitement des résultats obtenus à l'issue des projets de recherche.

Les experts de la recherche comme de la pratique sont invités à déposer auprès de l'Office fédéral du logement leur candidature pour les différents mandats de recherche qui seront attribués. Des propositions ou des ébauches de projets correspondant aux différents thèmes de recherche peuvent y être présentées. Toutes les informations sur les appels d'offres et les avis de publication seront accessibles sur le site Internet de l'OFL, à l'adresse suivante: www.bwo.admin.ch.

Situation et évolution dans le secteur du logement

2.1 Situation actuelle

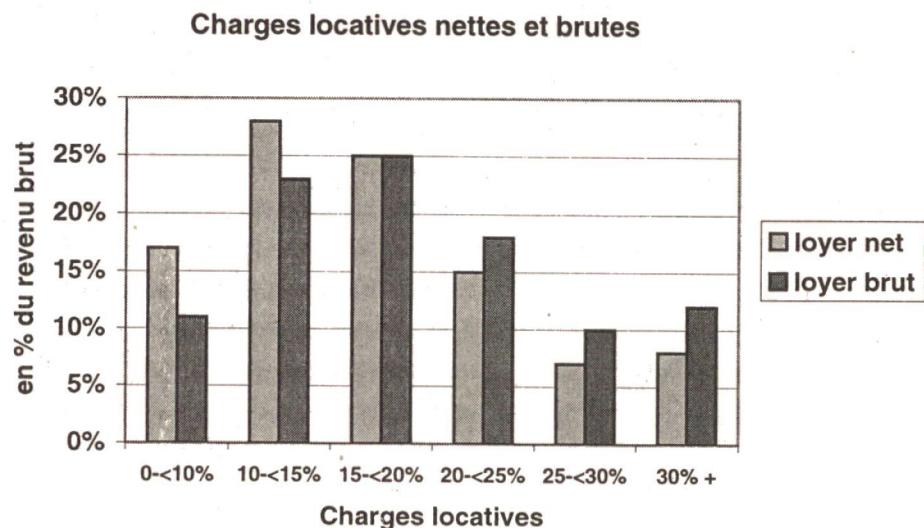
L'étude de l'offre de logements en Suisse se base encore sur les données du recensement des bâtiments et des logements de 1990 tant que les résultats du recensement 2000 n'auront pas été obtenus et exploités. D'autres informations ont été apportées par l'enquête sur les "conditions de vie" menée par l'Office fédéral de la statistique en complément de l'enquête fédérale sur la consommation de 1998. Elles permettent au moins de mettre en lumière certains aspects des bouleversements économiques et sociaux des années 90 qui se sont également fait sentir dans le secteur du logement. Cette enquête complémentaire sur les conditions de vie, et par là même sur les conditions de logement, constitue une source d'informations qui complète efficacement le recensement de la population. Elle devrait donc être renouvelée lors des prochaines enquêtes sur la consommation menées par l'Office fédéral de la statistique.

Offre de logements

D'après l'enquête fédérale sur la consommation de 1998, les ménages de locataires ont en moyenne consacré 17,3% (net), soit 19,6% (brut) de leur revenu à leur loyer². Dans l'ensemble, la charge locative nette de près de 70% des ménages n'atteint pas 20%. 7% des ménages supportent néanmoins une charge locative nette qui se situe entre 25% et 30%, et 8% en supportent même une de plus de 30%. Si on considère les chiffres de charge locative brute (incluant les frais accessoires), la part des ménages devant faire face à d'importantes dépenses locatives est encore plus élevée. En effet, 10% des ménages supportent une charge locative brute qui se situe entre 25% et 30%, et 12% en supportent même une de plus de 30%. Ce sont surtout les ménages disposant d'un revenu inférieur à 4 000 francs qui subissent une charge locative supérieure à la moyenne. Par rapport à 1990, c'est la charge locative supportée par les familles nombreuses et les familles monoparentales qui a le plus augmenté. Cette charge aurait encore dû s'accroître dès 1999 avec la montée des taux hypothécaires et par contrecoup des loyers.

Une charge locative nette supérieure à 25% ou un nombre de pièces inférieur au nombre d'occupants sont des signes révélateurs d'un approvisionnement insuffisant en logements. Tel était le cas pour près de 20% des ménages dans les années 90. L'appréciation de la situation, certes subjective, par les locataires confirme cet ordre de grandeur. Pour un tiers environ des ménages de locataires, le poids du logement dans le budget du ménage est difficilement supportable (18%), voir insupportable (17%). Par ailleurs, une grande partie de la population ne se sent pas en sécurité dans les logements qu'elle occupe du fait de l'environnement et de l'insécurité. Dans les zones urbaines en particulier, un ménage sur quatre est notamment gêné par le bruit.

² F. Gerheuser, Analyse de l'enquête fédérale sur la consommation 1998, en cours.



En location ou en propriété?

Le taux de logements en propriété en Suisse est toujours aussi faible en comparaison internationale. En 1990, 31% des logements étaient occupés par leur propre propriétaire et pour un quart d'entre eux, il s'agissait de logements en propriété par étage ou en copropriété. Si on y ajoute les ménages qui occupent un logement en location et possèdent par ailleurs un logement en propriété qu'ils louent ou utilisent comme résidence secondaire, le taux de logements en propriété augmente alors pour passer à 36% (1998). Le taux de logements en propriété est deux fois moins élevé en zone urbaine qu'en zone rurale. En 1990, le parc des logements était également composé de 63% de logements locatifs "normaux" et de 3,7% de logements coopératifs.

Constructions et logements vacants

Dans les années 80, on construisait encore entre 40 000 et 45 000 logements par an. Ce niveau n'a été de nouveau atteint que dans les années 1994-1996 après une baisse passagère de la production. Cette dernière a connu une nouvelle chute en 1997 et depuis, elle est constamment en légère baisse. Les chiffres des nouveaux permis de construire et des logements actuellement en construction laissent à penser que ce recul a été interrompu en l'an 2000. L'activité de rénovation et de reconstruction a, quant à elle, moins subi les variations conjoncturelles. Elle a été constamment en légère hausse en raison de l'énorme besoin de rénovation lié à la structure d'âge du parc.

des logements. Les immeubles des années 60 et du début des années 70 présentent notamment des problèmes de construction et ne correspondent plus aux nouvelles normes ni aux nouveaux besoins des occupants et de l'environnement.

L'évolution des chiffres concernant les logements vacants (exprimés en pourcentage par rapport à l'ensemble du parc des logements) est à contrecourant de celle des chiffres de la production de nouveaux logements. En effet, après la période de pénurie des années 80, ils n'ont pas cessé d'augmenter pour atteindre un sommet de 1,85% en 1998. Depuis la tendance s'est inversée. Le 1^{er} juin 2000, 52 775 logements étaient encore vacants, soit 1,49%. Leur nombre a diminué toutes catégories de logements confondues. Les logements neufs restent deux fois moins vides que les anciens. Ils sont à nouveau rapidement absorbés par le marché. Par ailleurs, de grandes disparités régionales persistent. Dans les cantons de Glaris, de Schaffhouse, de Thurgovie et de Soleure, le taux de logements vacants peut aller jusqu'à 3% alors que dans les cantons de Zoug, de Bâle-Campagne, de Nidwald, de Zurich et de Genève, il se situe bien en deçà de 1%.

Evolution des prix sur les marchés en amont

Les prix du terrain, qui ont fortement chuté au cours de la dernière décennie, se sont récemment stabilisés. Les terrains bien situés voient même leur prix remonter. Il en va de même pour les coûts de la construction et ceux du financement. Les premiers progressent depuis 1999 après une longue phase de régression. Les seconds aussi, en particulier avec la récente augmentation des taux hypothécaires.

Prix des locations et des propriétés

Jusque fin 1999, les loyers de logements existants n'ont que modérément augmenté, mais à cause de la hausse des taux hypothécaires, leur augmentation s'est fortement accentuée en 2000 et cette tendance devrait se confirmer en 2001. Dans la moitié des cas, le logement est reloué à un loyer nettement plus élevé que dans le bail précédent. De plus, la hausse du prix du fuel se répercute sur des frais accessoires plus élevés.

Dans les années 90, les loyers des nouveaux logements avaient baissé de 30% environ. Depuis, cette baisse a été stoppée.

Les prix des logements en propriété et en particulier des maisons individuelles sont remontés plus tôt que les loyers après la crise. Ils se sont stabilisés à partir de 1997 et récemment, même ceux des logements moins bien situés ont repris leur progression.

Disparités sociales

La détente sur le marché du logement dans les années 90 a permis d'élargir le choix de possibilités pour de nombreuses personnes et de nombreux ménages. La mobilité des occupants des logements s'est accrue. Plus il y avait de problèmes de construction et d'infrastructure et plus il y avait d'étrangers et de marginaux dans le voisinage, plus les ménages à revenu élevé ont rapidement quitté le logement qu'ils occupaient. Dans certaines zones d'habitation ou dans certains quartiers, cela a entraîné de grands changements de population. Les logements délaissés sont restés vides ou ont été de plus en plus souvent reloués à des groupes de population en situation précaire, qui ont alors côtoyé les résidents restés là parce que connaissant souvent eux-mêmes des difficultés économiques ou sociales. Il s'en est suivi des conflits entre voisins, des infractions au règlement intérieur, des actes de vandalisme et une augmentation de la criminalité qui ont fait encore plus de tort à l'image et à la réputation de ces zones d'habitation ou de ces quartiers et qui ont fait fuir les derniers occupants mieux lotis qui avaient la possibilité de partir. Un cercle vicieux qui a finalement abouti à une très forte concentration de ménages en situation précaire et/ou d'étrangers de certaines nationalités, exigeant de nouvelles formes de réhabilitation tant sur le plan matériel que sur le plan social.

Changements du côté des offreurs

Tout le secteur du logement a subi de grands bouleversements au cours des dernières années. Comme dans les autres secteurs d'activité de l'économie, il y a eu des fusions, des acquisitions, des démembrements, des restructurations et des rationalisations à tous les niveaux. De nouveaux acteurs sont apparus sur le marché. L'activité en elle-même est soumise à une concurrence accrue par rapport aux autres possibilités de placement et d'investissement. Elle est donc plus tournée vers le rendement. Les principaux changements concernent les conditions-cadre du financement. Le nouvel éventail de modèles hypothécaires proposés s'est élargi et la titrisation des hypothèques a pris de l'ampleur. Les établissements financiers ont réagi

à la crise de l'immobilier par une plus grande retenue dans l'octroi de prêts, en les limitant et en introduisant des systèmes de notation spécifiques pour les objets et les créanciers.

2.2 Tendances de l'évolution

L'évolution de la situation dans les années 90 a clairement montré combien le secteur du logement pouvait être influencé par l'état de l'économie en général. Tel sera encore le cas à l'avenir. L'autre facteur important pouvant agir sur le logement est la mutation que connaît actuellement la société, qui se caractérise par l'individualisation, la pluralisation et l'orientation vers le vécu et qui imposera de nouvelles exigences en matière de logement et d'habitat.

A ce jour, on peut considérer que la croissance économique actuelle va durer pendant la période sur laquelle s'étend le présent programme de recherche. L'offre sera marquée à moyen terme par une augmentation des coûts des différents facteurs tandis que la demande le sera par une augmentation des revenus qui interviendra. Les experts prévoient une accentuation de l'inégalité dans la répartition des revenus. La part de la population qui profite de la croissance va consacrer plus de moyens au logement. Elle verra sa consommation de logement s'accroître. Par ailleurs, en période de forte conjoncture, on s'attend à une arrivée plus importante de travailleurs étrangers qui, contrairement à auparavant, appartiennent désormais plutôt aux couches de population favorisées. Le développement de la demande sera donc non seulement quantitatif, mais également qualitatif. La formation de groupes population en fonction du style et du mode de vie et rassemblant des personnes ayant plus ou moins les mêmes activités de loisirs, les mêmes centres d'intérêts culturels et les mêmes projets et objectifs de vie va modeler de plus en plus la demande de logements et prendre le pas sur les critères tels que l'âge, le revenu ou le statut social, qui définissent les classes de population traditionnelles³. Ces nouveaux groupes seront à l'origine de nouvelles exigences et d'une demande très diversifiée en matière de logement, d'habitat, de lieu d'habitation et d'environnement.

³ N. Schneider / A. Spellerberg, Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität, Opladen 1999.

Les changements auxquels il faut s'attendre avec la modification de l'économie et la mutation de la société qui est en cours engendrent une nouvelle dynamique de marché qui devrait se manifester par les tendances suivantes:

- L'augmentation de la demande de logements liée à celle de la population et des revenus provoquera une nouvelle réduction du nombre de logements vacants, en particulier dans les villes et les agglomérations, qui pourrait rapidement déboucher sur une pénurie sur certains segments du marché. Cette pénurie devrait se traduire par une hausse des prix dans l'ensemble du parc des logements, elle-même peut-être renforcée par la montée des taux d'intérêt.
- Le besoin d'investissements dans la construction de logements va globalement s'accroître. Sur le marché existant, les perspectives de nouveaux rendements en pleine croissance entraîneront une augmentation des rénovations. Reste à savoir si les investisseurs traditionnels investiront suffisamment dans le domaine des nouveaux logements pour satisfaire les besoins ou s'ils resteront réservés étant donné la multitude des autres possibilités de placement en concurrence et l'incertitude qui règne sur l'évolution à venir du droit du bail.
- L'adaptation de l'offre de logements, qu'ils soient nouveaux ou existants, aux nouvelles exigences très diversifiées en matière d'habitat est aussi importante que son développement dans certaines régions. Il s'agit d'identifier à temps ces nouveaux besoins, tant quantitatifs que qualitatifs, pour construire, rénover ou transformer de manière appropriée. De même, il ne suffira plus d'offrir un espace habitable de grande qualité, mais également un environnement immédiat et de quartier attractif. Les communes seront d'ailleurs obligées de tenir de plus en plus compte de l'offre de logements dans leur politique d'expansion économique locale et devront créer des conditions-cadre en faveur des investissements dans la construction de logements en prenant des mesures complémentaires en matière d'urbanisation et d'aménagement du territoire ainsi que d'ordre économique, social et culturel.
- Il n'est pas encore sûr que l'augmentation de la demande de logements soutienne la tendance actuelle à l'accession à la propriété. Il convient d'examiner si le besoin de mobilité et de flexibilité qui sous-tend l'économie actuellement est compatible avec la planification à long

terme, en termes de projet de vie comme de financement, que nécessite l'acquisition d'un logement en propriété.

- La pénurie de logements dans certaines régions, la hausse des prix et les rénovations vont replacer au centre des préoccupations l'offre de logements pour les groupes de demandeurs économiquement et socialement faibles. La pression de l'opinion publique réclamant des mesures de politique du logement va s'accroître. Au niveau fédéral, une nouvelle politique d'encouragement est en préparation. Elle se concentrera sur l'approvisionnement en logements pour les acteurs du marché les plus faibles. Cette politique ne pourra être appliquée efficacement que si les maîtres d'ouvrage d'utilité publique chargés de l'approvisionnement de ces groupes défavorisés résolvent leurs problèmes de financement, d'organisation et de structure et qu'ainsi ils aient les moyens de se consacrer à de nouvelles tâches.
- L'accroissement de l'inégalité des revenus va renforcer la segmentation du marché et le risque de la formation de ghettos. Les investisseurs concernés devront donc de plus en plus compléter leur activité traditionnelle de bailleurs et de gestionnaires de biens immobiliers par une forme de management social. Il faudra mener une politique de location et de rénovation judicieuse permettant d'éviter la constitution de ghettos et de promouvoir le mélange et l'intégration de différents groupes de population en proposant un ensemble de prestations de services adaptées et en améliorant ainsi la satisfaction des occupants. Ces mesures devront être prises en étroite collaboration avec les autorités communales.
- Il n'est pas certain que les perspectives économiques favorables apportent réellement une marge de manœuvre supplémentaire dont on pourrait tirer parti pour tenir compte des aspects de la protection de l'environnement et de l'aménagement du territoire dans le choix de l'emplacement, de la construction et de la gestion des bâtiments. Mais il est également possible qu'on se contente de satisfaire à court terme les besoins du moment sans se soucier de ce qu'on léguera aux générations futures. Si tel est le cas, les pouvoirs publics devront de nouveau intervenir et s'engager davantage en faveur du développement durable.

Conséquences pour le programme de recherche

La situation actuelle et les perspectives d'évolution à venir soulèvent toute une série de questions et de problèmes qui peuvent faire l'objet de recherches. Nombre d'entre eux ont déjà été abordés, voire traités, et ne doivent donc pas être réétudiés. Par exemple, l'élaboration et la mise en œuvre de solutions répondant aux besoins des groupes de population concernés lors des périodes de pénurie de logements passées⁴. En cas de besoin, on peut de nouveau y recourir. Ce problème est également pris en charge par le Conseil de l'Europe dans le cadre d'un projet international, auquel la Suisse participe.

Pour une recherche prospective, il vaut mieux s'intéresser plutôt à des problèmes et des phénomènes observés récemment et susceptibles d'influencer à long terme l'évolution du secteur du logement. Il y va de l'intérêt général. L'étude de ces phénomènes peut être complétée par des recherches portant sur des questions spécifiques ayant trait à l'application de la politique fédérale en matière de logement. Une partie des crédits de recherche doit être consacrée à ces questions, qui dépendent de la politique. Il en va de même pour les recherches qui ne sont pas prévues dans le programme et qui sont proposées à l'OFL par des spécialistes externes (recherche sur proposition).

⁴ Voir les solutions proposées dans "Anders Wohnen - billiger Bauen", Rapports de travail sur le logement, volume 32, Granges 1996, le modèle "Domicil" réalisé avec le soutien de l'OFL ou les différents modèles communaux en faveur des groupes défavorisés.

Analyses du marché: L'objectif principal intitulé Analyses du marché se base sur l'état, certes momentanément insatisfaisant, des données sur la situation du logement en général et du secteur d'activité économique du logement en particulier. C'est pourquoi il est prévu d'exploiter, avec la collaboration avec l'Office fédéral de la statistique, les résultats de recensement des bâtiments et des logements de 2000. Il est également envisagé d'examiner le comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement, notamment les stratégies adoptées par les investisseurs institutionnels, et d'analyser les changements opérés sur le marché du financement ainsi que leur impact sur l'offre de logements.

Mise en œuvre de la nouvelle politique du logement: Pour l'objectif principal intitulé Mise en œuvre de la nouvelle politique du logement, les logements vacants au sein du parc des logements subventionnés dans le cadre de la LCAP seront une nouvelle fois recensés, ainsi que seront traités plusieurs questions relatives à la mise en œuvre de la nouvelle politique d'encouragement.

Besoins et nouvelles formes d'habitat: Pour l'objectif principal intitulé Besoins et nouvelles formes d'habitat, les innovations en matière d'habitat seront évaluées et les effets de la société de l'information sur l'habitat étudiés.

Management social et évolution des zones urbaines: Pour l'objectif principal intitulé Management social et évolution des zones urbaines, les travaux commencés sur les logements vacants et sur la désintégration sociale seront poursuivis et des solutions concrètes seront apportées correspondant aux propositions de la Commission fédérale pour la construction de logements (CFCL) sur la rénovation des quartiers et des zones d'habitation et sur l'amélioration de l'environnement de ces quartiers et de ces zones d'habitation.

Information et diffusion: Enfin, pour l'objectif principal intitulé Information et diffusion, il est prévu de développer une version électronique du système d'évaluation des logements (SEL), d'élaborer un recueil d'exemples pour la Suisse dans le cadre du programme "Best-Practices" de l'UN/Habitat ainsi que d'apporter une aide ponctuelle aux pays de l'Est en transition vers une économie de marché dans le cadre de l'UN/ECE.

Description des thèmes de recherche

Objectif principal: Analyses du marché

1. Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement

Description du problème

Même si tous les problèmes ne sont pas réglés, on peut penser que la crise de l'immobilier touche à sa fin. Du côté de la demande, les conditions pour une nouvelle croissance sont réunies. La réaction du marché dépend également des intentions et des stratégies des investisseurs. Pendant les années de crise, certains d'entre eux se sont réorganisés, restructurés et réorientés. A cela s'ajouteraient le changement de système dans le droit du bail qui modifie les conditions-cadre institutionnelles et qui pourrait influencer sur le comportement des investisseurs.

Objectif de recherche

En relation avec les études précédentes⁵, une enquête doit permettre d'obtenir entre autres des informations sur la réaction des investisseurs face à la crise de l'immobilier, sur leurs intentions vis-à-vis du marché de la construction et de la rénovation et l'influence de la révision du droit du bail sur ces intentions, sur les attentes qu'ils ont à l'égard des pouvoirs publics. On s'intéresse également à leurs avis sur le passage de la location à la propriété par le biais de nouvelles formes d'accès à la propriété comme, par exemple, "la petite propriété"⁶.

Période: 2002 / 2003

⁵ Comportement des investisseurs sur le marché de l'immobilier, Bulletin du logement, volume 54, Berne 1993.

⁶ La petite propriété du logement - Nouvelle formule pour accéder à la propriété?, Bulletin du logement, volume 68, Granges 1999.

2. Caisse de pension et placements immobiliers

Description du problème

Les caisses de pension ont depuis 30 ans placé une part importante des fonds de prévoyance sur le marché immobilier du logement locatif. Elles sont actuellement propriétaires d'un parc de logements à loyer modéré qui joue un rôle important dans l'offre de logements. Etant donné l'évolution démographique, les versements aux pensionnés dépassent largement les rentrées d'argent pour un certain nombre de caisses. Les versements pourront-ils être maintenus sans que cela n'ait de répercussions sur le parc immobilier que les caisses possèdent? Quelles stratégies les caisses vont-elles adopter et quelles conséquences ce retrait du marché du logement aura-t-il sur l'offre de logements?

Objectif de recherche

Il s'agit dans un premier temps d'examiner cette hypothèse de retrait du marché du logement avec la collaboration de l'Office fédéral des assurances sociales. S'il ressort de là que le problème ne se pose pas, il sera supprimé. S'il ne se pose qu'à très long terme, il sera ajourné. Si, au contraire, le problème se pose déjà, une enquête doit permettre d'obtenir des informations sur les stratégies de caisses de pension et d'en étudier les conséquences sur le marché du logement.

Période: 2001 (examen préalable) / 2003 (étude éventuelle)

3. Impact sur l'offre de logements des changements opérés sur le marché du financement

Description du problème

Le marché du financement de la construction de logements s'est transformé au cours de la dernière décennie. Les établissements financiers traditionnels proposent non seulement de nouveaux instruments financiers, mais également de nouvelles conditions de crédit, adaptées aux différents types de créanciers et aux différents types d'objets. Le refinancement des hypothèques passe de moins en moins par les garanties traditionnelles (placements d'épargne, obligations de caisse). La "titrisation" des hypothèques est de plus en plus courante, mais on ne connaît pas les risques de cette nouvelle forme de refinancement liés aux variations de la bourse et au niveau élevé des taux d'intérêt ni ses effets sur le marché du logement.

Objectif de recherche

Il s'agit de donner un aperçu des différents produits financiers et d'identifier les évolutions qui risquent de poser problème dans le cadre d'une étude préalable. Ces évolutions devront ensuite être approfondies dans le cadre d'études spécifiques.

Période: 2001 / 2003

4. Exploitation des résultats du recensement des bâtiments et des logements de 2000

Description du problème

Par rapport à l'étranger, la Suisse fait preuve d'un manque de transparence sur le marché du logement et de données statistiques sur l'offre de logements. Seul le recensement des bâtiments et des logements, qui a lieu tous les dix ans, fournit des informations complètes permettant de faire un état des lieux. Le recensement 2000, qui a eu lieu en décembre de la même année, va permettre d'étudier l'évolution de la situation depuis 1990.

Objectif de recherche

L'Office fédéral de la statistique chargé du recensement des bâtiments et des logements prévoit de faire analyser sous divers angles par des experts externes les données recueillies grâce au recensement 2000 et de les publier comme en 1990 dans une publication intitulée "Le logement en Suisse". L'OFL participe à la détermination des angles d'observation et à l'encadrement du travail des experts sélectionnés. Si certains points importants pour la politique du logement n'étaient pas traités, des études complémentaires seraient menées par la suite.

Période: 2001 / 2002

Objectif principal: Mise en œuvre de la nouvelle politique du logement

5. Préparation de la loi fédérale sur la promotion du logement (LPL) et suivi de l'encouragement LCAP

Description du problème

A l'heure actuelle, les travaux d'élaboration de la nouvelle loi fédérale sur la promotion du logement (loi sur la promotion du logement, LPL) sont en cours. Il est prévu que le Conseil fédéral engage en 2001 la procédure de consultation et adopte avant la fin de la même année un message à l'attention du Parlement. Les nouvelles dispositions légales devraient entrer en vigueur dès 2003 et remplacer la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Les affaires engagées dans le cadre de la LCAP courant sur un délai de 30 ans, il faudra néanmoins continuer d'assurer un suivi du parc des logements subventionnés.

Objectif de recherche

Il faut s'attendre à ce que, dans le cadre du message sur la LPL et de la préparation de son application, certaines questions et problèmes soient soulevés et requièrent une analyse par des experts. Tel a déjà été le cas lors de la préparation de la documentation servant à la procédure de consultation. En l'état actuel des choses, se pose déjà la question des critères de durabilité et de sélection déterminants pour le soutien de projets modèles ou celle des moyens de diffusion et d'information de la nouvelle aide fédérale. Pour le suivi du parc des logements subventionnés dans le cadre de la LCAP, il est prévu de recenser une nouvelle fois les logements vacants concernés afin de procéder à une estimation des risques de pertes.

Période: 2001 / 2002 / 2003

Objectif principal: Besoins et nouvelles formes d'habitat

6. Evaluation des nouvelles formes d'habitat

Description du problème

La pluralisation des formes de vie commune et la multiplication des différents styles de vie font que l'offre de logements fortement normalisée ne correspond plus aux besoins réels. Les demandeurs ne sont pas les seuls concernés car les offreurs ont également tout intérêt à proposer des logements qui, à long terme, satisferont les besoins des demandeurs. Ils sont néanmoins confrontés à la difficulté d'anticiper la demande des différents groupes de population concernant l'emplacement, la situation, l'environnement, la taille et le plan d'aménagement des logements. Les enquêtes auprès des occupants des logements révèlent une plus grande satisfaction quant à la situation du logement bien que la théorie de la dissonance l'explique par le fait que les individus sont obligés, avec le temps, de s'adapter au décalage entre la réalité et l'idéal ou le rêve. Si la situation concrète ne change pas, ils réduisent leurs attentes et leurs exigences et se disent satisfaits étant donné les circonstances.

Objectif de recherche

Une solution peut être trouvée grâce à l'étude des nouvelles formes d'habitat qui ont été mises en place pour répondre aux nouveaux besoins en matière de logement et d'environnement. Comme l'ont montré les deux évaluations de la Cité Davidsboden⁷, l'écart entre la réalité et les attentes ne peut véritablement être constaté que quelques temps après l'emménagement et l'installation. A ce moment-là, les occupants ne se sont pas encore habitués ni adaptés à la situation et restent critiques. D'autres évaluations doivent être faites afin de fournir aux investisseurs des bases de décision. Ce faisant, il faut tenir également compte du contexte de l'environnement immédiat et du quartier, dans lequel se sont développées ces formes

⁷ D. Baumgartner / S. Gysi / A. Henz, La Cité Davidsboden à Bâle - Expériences faites avec la participation des locataires, Bulletin du logement, volume 57, Berne 1993; la seconde évaluation est en cours de publication.

d'habitat. En fin de compte, faudra-t-il envisager l'étude d'un système d'évaluation général?

Période: 2001 / 2002 / 2003

7. Effets de la société de l'information sur l'habitat

Description du problème

On ne sait pas encore vraiment combien ni comment la globalisation, la numérisation et la virtualisation liées aux nouvelles technologies de l'information vont modifier les formes de travail et d'habitat. Les possibilités techniques et technologiques de plus en plus nombreuses qu'offre la "maison intelligente" importent moins sur le plan de la politique du logement que les défis lancés par les bouleversements technologiques à l'habitat, à la situation et à l'environnement du logement et les conséquences pour la politique en matière de logement et d'aménagement du territoire.

Objectif de recherche

Le logement va-t-il perdre sa fonction de pôle privé avec la délocalisation et l'externalisation des postes de travail des entreprises? Le voisinage va-t-il rester un espace de vie sociale si de plus en plus de gens ont la possibilité de se constituer un espace virtuel de rencontre et d'échange sur Internet? Quelles conséquences aura l'expansion des nouvelles technologies de l'information sur le besoin d'espace, l'infrastructure de base, le choix des sites et donc l'aménagement du territoire? Il s'agit donc d'étudier l'impact de cette révolution sur l'habitat et les besoins en termes de politique du logement et d'aménagement du territoire.

Période: 2003

Objectif principal: Management social et évolution des zones urbaines

8. Désintégration sociale

Description du problème

Dans un certain nombre d'immeubles ou d'ensembles immobiliers, pour la plupart situés dans des quartiers ou des zones d'habitation défavorisés, la détente sur le marché du logement s'est traduite par une concentration des groupes de population en situation précaire, souvent composés d'étrangers, et par la formation de ghettos sociaux. Les conflits de voisinage, les infractions au règlement intérieur, les actes de vandalisme et de criminalité se sont multipliés. Ce cercle vicieux débouche sur des immeubles qui se vident, qui ont mauvaise réputation et qui n'attirent plus certaines catégories de locataires. Les maîtres d'ouvrage se retrouvent en difficultés financières et, dans le cas de logements subventionnés dans le cadre de la LCAP, la Confédération risque de subir des pertes. Comment, par quelles mesures en termes de construction et d'organisation, briser ce cercle vicieux et restaurer l'image et la réputation de ces immeubles?

Objectif de recherche

Les premières expérimentations faites se résument actuellement à deux projets-pilotes d'intégration sociale. Il s'agit d'établir, sur la base de l'évaluation de ces derniers, les axes porteurs et les lignes directrices des prochains projets et de publier les résultats de cette analyse sous la forme de recommandations aux propriétaires et aux bailleurs en y intégrant les expériences passées.

Période: 2001 / 2002

9. Solutions pour le développement des quartiers et des zones d'habitation

Description du problème

Lorsque plusieurs des immeubles ou ensembles d'immeubles susmentionnés se situent dans un même quartier ou dans une même zone d'habitation, ce quartier ou cette zone d'habitation connaît très souvent un manque de rénovation, une infrastructure et une desserte quasi inexistantes, un mauvais environnement, du bruit, et une concentration de groupes de population économiquement et socialement défavorisés. Dans ce cas, il ne suffit plus de trouver des solutions pour les immeubles ou les ensembles d'immeubles, il faut traiter le quartier ou la zone d'habitation dans son ensemble et engager un processus de développement auquel doivent participer tous les acteurs déterminants et différents programmes sectoriels complémentaires. Dans le cadre de la réorientation de la politique du logement, la CFCL a d'ailleurs proposé que la Confédération encourage ces processus de développement.

Objectif de recherche

Dans le cadre de la recherche organisée par l'OFL et en collaboration avec l'Office fédéral du développement territorial, il s'agit d'informer sur les processus de développement, de les évaluer et de les rendre publics. Il s'agit également d'appliquer des critères pour l'encouragement à venir permettant de rénover tout un quartier ou une zone d'habitation.

Période: 2001 / 2002 / 2003

Objectif principal: Information et diffusion

10. Traitement et diffusion des résultats de la recherche

Description du problème

Les résultats de la recherche paraissent sous différentes formes et ne sont pas directement utilisables tels quels. Cela nécessite un traitement adapté en fonction des groupes cibles suisses ou étrangers et des différentes formes de diffusion et d'utilisation. La diffusion par CD-ROM, par Internet, etc. prend de plus en plus le pas sur la publication sous forme imprimée sur papier.

Objectif de recherche

La diffusion et l'utilisation des résultats de la recherche est une opération transversale, qui porte sur tous les thèmes de recherche. Pour tous les résultats de recherche, il s'agit de déterminer sous quelle forme (rapport, résumé, communiqué, article de presse, etc.) et par quelle voie (publication imprimée sur papier, publication électronique, support informatique, séance, conférence, séminaire, etc.) ils pourront être diffusés le plus efficacement. Il faut également actualiser et adapter les résultats existants. Par exemple, développer une version électronique du système d'évaluation des logements (SEL) et un dispositif pour établir les loyers comparatifs, actualiser le CD-ROM "Habitat et développement durable" ou contribuer au programme "Best-Practices" de l'UN/Habitat ou encore apporter une aide ponctuelle aux pays de l'Est en transition vers une économie de marché dans le cadre de l'UN/ECE.

Période: 2001 / 2002 / 2003

**Thèmes:
objectifs principaux, plans de travail et budgets**

No	Objectifs principaux Titres des thèmes de recherche	2001	2002	2003
1.	Analyses du marché			
1.	Comportement des investisseurs		X	X
2.	Caisse de pension et placements immobiliers	X		X
3.	Evolution du marché du financement	X		
4.	Exploitation des résultats du recensement des bâtiments et des logements	X	X	
	Sous-total	100 000.-	150 000.-	200 000.-
5.	Mise en œuvre de la nouvelle politique du logement			
5.	Préparation de la LPL et suivi de l'encouragement LCAP	X	X	X
	Sous-total	100 000.-	100 000.-	100 000.-
6.	Besoins et nouvelles formes d'habitat			
6.	Evaluation des nouvelles formes d'habitat	X	X	X
7.	Effets de la société de l'information sur l'habitat			X
	Sous-total	150 000.-	150 000.-	200 000.-
8.	Management social et développement des zones urbaines			
8.	Désintégration sociale	X	X	
9.	Solutions pour le développement des quartiers et des zones d'habitation	X	X	X
	Sous-total	200 000.-	200 000.-	150 000.-
10.	Information et diffusion			
10.	Traitements et diffusion des résultats de la recherche	X	X	X
	Sous-total	160 000.-	200 000.-	150 000.-
	Recherche sur proposition, supervision	100 000.-	150 000.-	150 000.-
	Engagements du programme 1996 - 2000	140 000.-		
	Total	950 000.-	950 000.-	950 000.-

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	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	N° de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	N° de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble / Manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.20	N° de commande	725.022 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	N° 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	N° di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	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	N° 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	N° de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung / Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements / Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	N° de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	N° di ordinazione	725.035 i

Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	N° 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	N° 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	N° de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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	N° de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	N° 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	N° 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	N° de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989 / Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	N° 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	N° 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	164 pages	Fr. 20.40	N° de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 / Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 / L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	N° 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	N° 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	N° 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	N° 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 CRL	44 pages	Fr. 5.60	N° de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	N° de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beifechten "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	N° de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	N° de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	N° de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété - Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	N° de commande	725.067 f

Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	N° de commande	725.068 f
Band	69	2000	Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000	94 Seiten	Fr. 20.00	Bestell-Nummer	725.069 d
Volume	69	2000	Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000	94 pages	Fr. 20.00	N° de commande	725.069 f
Volume	69	2000	Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000	94 pagine	Fr. 20.00	N° di ordinazione	725.069 i
Band	70	2001	Wohnforschung 2001 - 2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	33 Seiten	Fr. 7.00	Bestell-Nummer	725.070 d
Volume	70	2001	Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL	32 pages	Fr. 7.00	N° de commande	725.070 f

Arbeitsberichte Wohnungswesen Rapports de travail sur le logement Rapporti di lavoro sull'abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'acquisition à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	N° 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 destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	N° 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 Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	N° 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	N° de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/ Unzeitgemäße Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledigerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	N° 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	Abaïsser les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'œil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	Nº de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	Nº de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
BBL/EDMZ, 3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie