
Rapport annuel 2023

Office fédéral du logement



Impressum**Éditeur**

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
tél. +41 58 480 91 11, fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Concept graphique

Hahn+Zimmermann, Bern

Notes

Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

Sommaire

Avant-propos	3
<hr/>	
Thème phare	
La pénurie de logements prend de l'ampleur	4
Marché du logement	
Taux d'intérêt de référence en hausse	6
Politique du logement	
Le droit du bail, un domaine qui bouge	7
Droit du bail	
Autorités de conciliation: faits et chiffres	8
Aide au logement	
Prêts d'instruments de promotion	9
Recherche sur le logement	
Comprendre et étudier l'assèchement du marché du logement	10
Activités internationales	
D'autres pays connaissent aussi une pénurie de logements	11
Communication et politique	
Les thèmes liés au logement suscitent un grand intérêt	12
Actualité interne	
Avenir numérique	13
<hr/>	
Publications	14

Avant-propos :

Depuis des années, le marché du logement est tendu à Genève ou à Zurich. Rien de vraiment étonnant à cela, car, dans ces villes, la recherche d'un logement, qui plus est d'un logement abordable, est un parcours d'obstacles très souvent éprouvant. Malgré tout, même si le taux de vacance est toujours bas dans les grandes villes, le marché du logement semblait encore y fonctionner jusqu'à ces dernières années. Toutefois, les indices d'un changement fondamental se multiplient. On assiste à un très fort recul du taux de logements vides, avant tout à la campagne, et en particulier dans les communes touristiques et dans les régions de montagne. Et la situation s'aggrave également dans les villes.

La question de l'offre de logements est devenue un sujet de discussion brûlant. Pourquoi ne construit-on pas davantage? Est-ce dû à la complexité des procédures d'autorisation? Pourquoi les projets de densification sont-ils toujours rejetés en votation populaire? Comment em-

poigner le problème et qui doit le faire? Il n'y a pas de solution toute faite, et la construction de logements est à l'image d'un grand navire: tout changement de cap prend du temps, beaucoup de temps.

C'est pourquoi le conseiller fédéral Guy Parmelin a déjà organisé deux tables rondes sur la pénurie de logements, en mai 2023 et en février 2024. La maîtrise du problème nécessite la collaboration de tous les acteurs concernés – Cantons, Villes et Communes, mais aussi les secteurs de la construction et de l'immobilier, sans oublier la société civile.

L'objectif est d'augmenter l'offre de logements. Mais il ne suffit pas simplement de construire plus. Il s'agit de disposer de davantage de logements de qualité, abordables et qui répondent aux besoins. Pour qui doit-on construire? Et qui peut s'offrir quel type de logement? Des questions qui ont pris de l'importance, notamment à la lumière des critères ESG (pour Environnement, Social et Gouvernance d'entreprise), qui servent à évaluer le comportement des entreprises en matière de durabilité et d'éthique.

Les aspects écologiques, entrepreneuriaux et économiques de l'immobilier sont bien connus; concernant la durabilité sociale, la discussion ne fait que commencer. Or il me paraît évident que la réflexion sur les aspects sociaux de l'habitat, tels que la cohabitation, l'accessibilité financière, l'environnement résidentiel, etc., est tout aussi importante dans la perspective de la recherche de solutions à la pénurie de logements.

Martin Tschirren, directeur



Martin Tschirren, Directeur de l'OFL

Berne, en mai 2024

Thème phare :

La pénurie de logements prend de l'ampleur

2023 a été l'année de tous les défis: les loyers grimpent en maints endroits et la recherche d'un logement s'avère de plus en plus difficile dans de nombreuses régions de Suisse.

Il y a trois ans seulement, on parlait encore d'excédent de l'offre. Corollaire d'une importante activité de construction, le taux de logements vacants atteignait 1,72 % en 2020 à l'échelle nationale. Mais la situation a changé du tout au tout. Le taux de logements vacants a chuté pour atteindre 1,15 % à l'été 2023, ce qui correspond à une baisse d'environ un tiers. Et le nombre de logements proposés à la location sur le marché a diminué de moitié entre 2020 et 2023.

Néanmoins, en moyenne nationale, on ne peut toujours pas parler de pénurie, la limite de 1 %, le critère souvent cité pour évoquer cette situation, n'ayant pas été franchie en 2023. Il n'empêche, la proportion de communes dont le taux de vacance est inférieur à ce seuil a augmenté, passant de 36,2 % en 2020 à 52,8 % l'été passé.

La situation varie toutefois considérablement d'une région à l'autre. La baisse du taux de logements vacants a touché en premier lieu la Suisse alémanique, en particulier les villes de Zurich, de Zoug et de Lucerne ainsi que leurs agglomérations. La Suisse romande s'en tirait un peu mieux, en particulier dans l'Arc jurassien, et le marché restait détendu au Tessin.

La croissance démographique et le recul de l'activité de construction sont les deux principales causes de la pénurie de logements. L'augmentation du nombre de ménages, le moteur de la demande, est alimentée pour l'essentiel par deux facteurs: le premier est constitué par la diminution de la taille des ménages, qui résulte du vieillissement de la société, de l'individualisation et de la prospérité. Par moments, ce facteur a pesé presque aussi lourd que le second, l'immigration, qui est malgré tout redevenu prépondérant ces deux dernières années.

La pénurie se manifeste toujours plus dans le segment de prix moyen. Elle se traduit par une hausse des loyers proposés et, associée à des taux d'intérêt plus élevés, elle entraîne une augmentation des coûts de logement qui touche une partie de plus en plus importante de la population.

Table ronde et plan d'action

La pénurie de logements préoccupe également les responsables politiques. En mai 2023, le conseiller fédéral Guy Parmelin a invité des représentants des cantons, des villes et des communes ainsi que du secteur de la construction et de l'immobilier à une première table ronde consacrée à la pénurie de logements. La majorité des participants et participantes se sont accordés sur la nécessité d'agir. Un groupe de travail a ensuite élaboré un plan d'action, qui a d'abord été discuté avec les partenaires aux niveaux cantonal et communal, puis avec les autres milieux concernés. Le plan d'action a défini les trois thèmes principaux suivants:

- Faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre.
- Faciliter les procédures.
- Garantir suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins.

Il a été finalisé lors d'une deuxième table ronde, qui a eu lieu en février 2024.

Mesures visant à atténuer les hausses de loyers

En 2023, le taux d'intérêt de référence hypothécaire a augmenté pour la première fois depuis son introduction en 2008, passant en deux étapes de 1,25 % à 1,75 % et entraînant des hausses de loyer généralisées. La situation a poussé le Conseil fédéral à atténuer cette évolution par des mesures ciblées et réalisables à court terme. Les mesures prévues doivent également contribuer à la transparence sur le marché du logement locatif. Elles comprennent les points suivants:

- Diminution du taux destiné à la compensation du renchérissement sur le capital propre de 40 % à 28 %, valeur conforme au modèle de loyer (art. 16 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux [OBLF]).

- Suppression de la répercussion forfaitaire des augmentations générales des coûts; seules les augmentations dûment attestées seront autorisées (art. 12 OBLF).
- Mention, sur la formule de communication du loyer initial, des niveaux précédents et actuels du taux d'intérêt de référence et du renchérissement (art. 19, al. 3, OBLF).
- Mention, sur la formule de notification des hausses de loyer, de la possibilité d'invoquer des critères de coûts absolus comme un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour contester les hausses de loyer (art. 19, al. 1, OBLF).
- Le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), et plus précisément, l'OFL, de préparer la mise en consul-

tation d'un projet de révision de l'ordonnance. Le DEFR a par ailleurs été chargé de mener une évaluation scientifique pour vérifier si le modèle de loyer en vigueur correspond encore aux réalités du financement immobilier.

Pour en savoir plus:

[Table ronde consacrée à la pénurie de logements \(admin.ch\)](https://www.admin.ch)



Marché du logement:

Taux d'intérêt de référence en hausse

Le taux d'intérêt de référence hypothécaire a augmenté deux fois d'un quart de point de pourcentage en 2023 pour atteindre 1,75 %. Cela a entraîné une hausse des loyers en de nombreux endroits.

Sur le marché du logement, l'offre et la demande ont poursuivi leur évolution divergente. La démographie a nourri la demande, tandis que la croissance de l'offre s'est tassée, notamment en raison du revirement des taux d'intérêt, de la hausse des prix de la construction et des retards pris par les projets de construction et de densification.

Production insuffisante

La demande de logements est d'environ 50 000 nouveaux logements par an. Or l'activité de construction régresse depuis plusieurs années et est tombée à environ 43 000 logements dans l'année sous revue. Le nombre de permis de construire a évolué en parallèle, moins de 40 000 autorisations de construction de logements étant délivrées fin 2023. Une inversion de tendance est actuellement illusoire,

Selon les analyses de la Banque cantonale de Zurich, il s'est écoulé en moyenne 140 jours en 2023 entre le dépôt et la délivrance d'un permis de construire, une durée qui s'est nettement allongée ces dernières années, entre autres à cause des oppositions. Les projets de construction dans des zones déjà densément peuplées ont plutôt suscité des résistances, qui prolongent les processus de planification et de construction et retardent les projets de densification.

Immigration et diminution de la taille des ménages

Du côté de la demande, l'immigration alimente pour une bonne part la pénurie de logements. En 2023, le solde migratoire s'est élevé à près de 100 000 personnes, ce qui représente une hausse de 21,5 % par rapport à l'année précédente.

L'occupation des logements a également joué un rôle. En 2022*, près de 70 % des logements en Suisse étaient occupés par une ou deux personnes, alors que la consommation de surface habitable augmentait: en 2022*, une personne occupait en moyenne 46,5 m², contre 43 m² en 2000.

Le cumul de ces facteurs a conduit à la baisse du taux de vacance, qui a passé de 1,31 % en 2022 à 1,15 % en 2023 pour l'ensemble de la Suisse.

Hausse du taux d'intérêt de référence

En 2023, le taux d'intérêt de référence a augmenté de 1,25 % à 1,5 % le 1er juin, puis d'un quart de point de pourcentage supplémentaire le 1er décembre pour atteindre 1,75 %. Dans la foulée, de nombreux locataires se sont vus notifier une augmentation de loyer. Avec l'augmentation des frais accessoires découlant de la hausse des prix de l'énergie, et le renchérissement général, la situation est devenue difficile pour de nombreuses personnes.

** derniers chiffres disponibles*

Pour en savoir plus:

[Taux d'intérêt de référence \(admin.ch\)](#)

[Aperçu du marché du logement \(admin.ch\)](#)



Politique du logement:

Le droit du bail, un domaine qui bouge

L'année 2023 a été marquée par de nombreuses initiatives et interventions parlementaires en matière de droit du bail. Le Parlement a approuvé quatre initiatives parlementaires et une procédure de consultation a été lancée pour deux autres projets.

Le 29 septembre 2023, le Conseil national et le Conseil des États ont adopté en votation finale les quatre initiatives parlementaires suivantes :

- [15.455 Egloff Hans](#) : « Empêcher les sous-locations abusives » ;
- [16.458 Vogler](#) « Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles » ;
- [16.459 Feller Olivier](#) : « Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique » et
- [18.475 \(Merlini Giovanni\) Markwalder Christa](#) : « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure ».

Les textes de loi adoptés ont été publiés le 10 octobre 2023 dans la Feuille fédérale. L'Association suisse des locataires a lancé un double référendum, contre le projet relatif à la sous-location et celui relatif à la résiliation du bail en cas de besoin du bailleur.

Procédure de consultation et mandats au Conseil fédéral

La Commission des affaires juridiques du Conseil national a ouvert le 20 décembre 2023 la procédure de consultation sur la mise en œuvre des deux initiatives parlementaires suivantes :

- [16.451 Egloff Hans](#) : « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité » ;
- [17.493 Egloff Hans](#) : « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante ».

Pour en savoir plus :

https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/2023/107/cons_1

Le 6 mars 2023, le Conseil des États a adopté les deux postulats suivants :

- [22.4289 Müller Damian](#) : « Flambée des loyers. Analyse des facteurs ayant influencé l'évolution des loyers en Suisse depuis 2002 » ;
- [22.4290 Müller Damian](#) : « Pénurie de logements en Suisse. Taux de logements inoccupés et pistes pour améliorer la situation ».

En conséquence, le Conseil fédéral a été chargé d'élaborer un rapport en réponse à chacun de ces postulats. Le 11 décembre 2023, le Conseil des États a adopté le postulat 23.4323 de sa Commission de l'économie et des redevances « Promotion de l'accès au logement », qui charge le Conseil fédéral d'examiner dans un rapport plusieurs questions en lien avec l'accession à la propriété du logement. Le Conseil des États ayant accepté la motion 22.4448 Engler Stefan « Le droit du bail. Augmenter la sécurité juridique » le 28 septembre 2023 et le Conseil national en ayant fait de même le 12 décembre 2023, le Conseil fédéral a reçu le mandat de présenter un projet fixant le rendement net admissible dans le cas où le taux d'intérêt de référence devait dépasser les 2 %. Le mandat se réfère à un arrêt du Tribunal fédéral rendu à l'automne 2020, dans lequel ce dernier détermine le nouveau rendement net admissible pour les immeubles d'habitation ou à usage commercial, mais pour un taux de référence égal ou inférieur à 2 %.

Session extraordinaire

À la demande de deux partis, une session extraordinaire du Parlement consacrée au logement et aux loyers a été organisée lors de la session d'automne. La requête était motivée par le grand nombre d'interventions déposées sur des questions de droit du bail et de politique du logement. La plupart portaient sur le taux d'intérêt de référence et la pénurie de logements. Mais des thèmes tels que le montant des loyers, la construction de logements d'utilité publique et les résiliations de bail ont également été abordés.

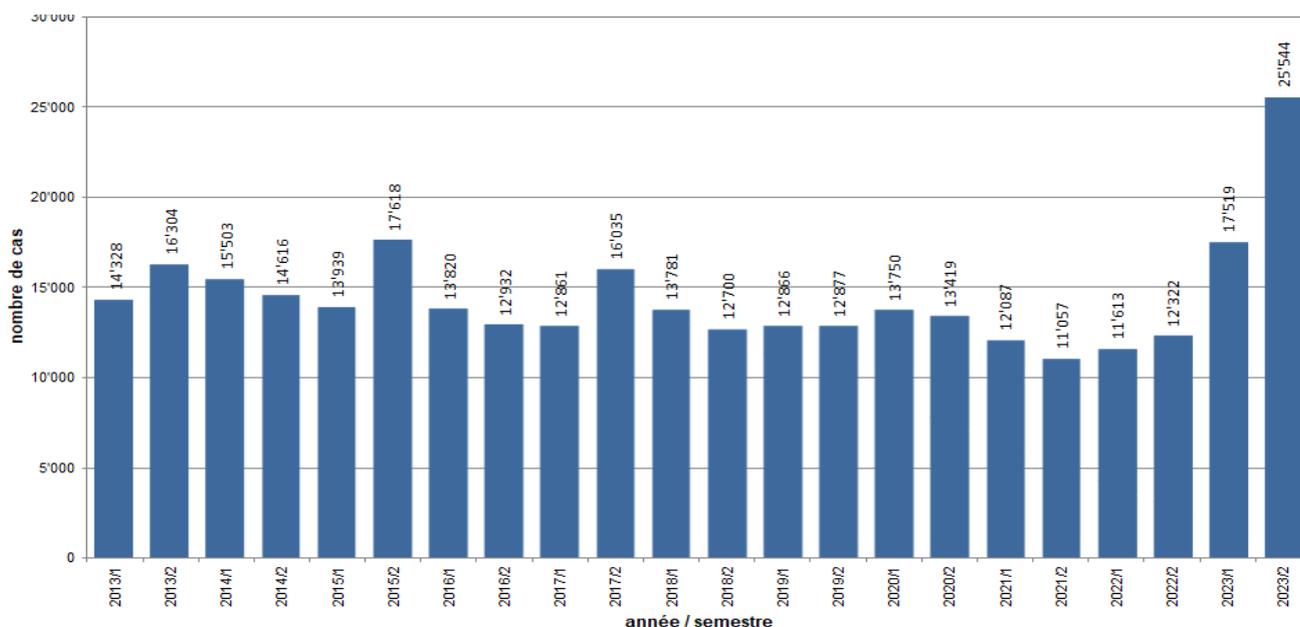
Pour en savoir plus :

[Interventions parlementaires sur le droit du bail \(admin.ch\)](#)

Droit du bail :

Autorités de conciliation : faits et chiffres

Chaque semestre, l'OFL informe concernant les activités des autorités de conciliation en matière de baux à loyer.



III. Activités des autorités paritaires de conciliation, nouvelles causes durant les années 2013 – 2023

En 2023, 43 063 nouvelles procédures ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation. Cela correspond à une augmentation de 19 128 par rapport à l'année précédente. Lors de l'année sous revue, 35 517 cas ont été réglés :

- **21 164** (59,59 %) cas ont fait l'objet d'une conciliation.
- Dans **4252** cas (11,97 %), aucun accord n'a pu être trouvé, ce qui a abouti à la délivrance d'une autorisation de procéder.
- **1206** propositions de jugement (3,39 %) ont été acceptées par les parties.
- **659** propositions de jugement (1,86 %) ont été refusées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder.
- **201** décisions directes (0,57 %) ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs).
- **8035** cas (22,62 %) ont été réglés d'une autre manière.

Pour en savoir plus :

[Statistique des procédures de conciliation \(admin.ch\)](#)

10^e Conférence des autorités de conciliation

Tous les deux ans, l'OFL organise la Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer. La 10^e édition a eu lieu en 2023.

Le 9 mai 2023, les participants et participantes se sont réunis à l'Hôtel du gouvernement (Rathaus) de Berne. Figuraient au programme de cette édition anniversaire des thèmes d'actualité tels que la pénurie de logements ou l'augmentation des frais accessoires. Les intervenantes et intervenants invités se sont exprimés sur les thèmes suivants :

- Actualités du droit du bail, statistiques des procédures de conciliation ;
- Le défi de la pénurie de logements ;
- Jurisprudence récente concernant les autorités de conciliation en matière de baux à loyer ;
- Recherche de solutions pour régler les litiges.
- L'audience de conciliation en tant que système de résolution de litige ; les frais accessoires, et plus particulièrement les décomptes des frais de chauffage et d'eau chaude à la suite de l'augmentation des prix de l'énergie.

La conférence a suscité un grand intérêt de la part des participantes et participants et leur a permis d'échanger directement.

Aide au logement:

Prêts d'instruments de promotion

En 2023, plusieurs maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont obtenu des prêts à des conditions intéressantes via le fonds de roulement, le programme spécial visant à promouvoir les rénovations énergétiques et la Centrale d'émission pour la construction de logements.

Loi sur le logement (LOG)

En 2023, les commissions des deux organisations faitières de construction de logements d'utilité publique responsables du fonds de roulement ont octroyé 47 prêts pour un montant de 57 millions de francs issus du fonds de roulement. 1384 logements ont bénéficié de cette aide. Par rapport à l'année précédente, le montant des prêts a pratiquement doublé.

108 objets de 75 maîtres d'ouvrage ont par ailleurs bénéficié de conditions de financement avantageuses de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) durant l'année sous revue. Ces financements sont cautionnés par la Confédération. S'agissant des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, 112 d'entre elles continuaient de bénéficier, à fin 2023, de prêts de la Confédération ou de PUBLICA, lesquels représentaient un montant de 393,6 millions de francs pour 10218 logements.

Les montants des prêts accordés dans le cadre de l'aide au logement ont été augmentés afin d'accroître l'incitation à construire des logements de qualité. Certains projets de construction pourront se voir accorder jusqu'à 60 000 francs par logement à partir du 1er janvier 2024. L'aide-mémoire relatif à l'aide fédérale aux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions a été adapté en conséquence.

Progrès dans la définition du loyer calculé sur la base des coûts

Après la prise en compte des résultats de la consultation menée en 2022, le modèle de loyer basé sur les coûts a pu être finalisé dans son principe. Les clarifications menées auprès de l'Office fédéral de la justice sur les possibilités de mise en œuvre juridique ont conduit à conclure à la nécessité d'une adaptation des bases légales. La loi sur le logement (LOG) et l'ordonnance sur le logement (OLOG) seront révisées en 2024.

Loi sur l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements (LCAP)

2127 dossiers étaient encore suivis dans le cadre de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) à fin 2023, à savoir 1960 immeubles en propriété et 167 objets locatifs comprenant 3510 logements. Le nombre de dossiers a diminué de 804 (3040 unités de logement) par rapport à l'année précédente. Des abaissements supplémentaires à hauteur de 3,6 millions de francs en tout ont été alloués, dont 3,5 millions pour la location et 0,1 million pour la propriété.

Échanges avec les cantons

Comme chaque année, deux journées des cantons ont été organisées en 2023. Elles sont l'occasion d'échanger avec les services cantonaux responsables de l'aide au logement. La rencontre avec les cantons alémaniques a eu lieu à Aarau. La seconde, qui réunissait les cantons francophones et le Tessin, s'est tenue à Lausanne. Il est ressorti des deux rencontres que les sujets relevant de la politique du logement gagnaient en importance en raison des évolutions récentes sur le marché du logement.

Recherche sur le logement :

Comprendre et étudier l'assèchement du marché du logement

L'OFL a publié huit rapports de recherche en 2023 et a élaboré le nouveau programme de recherche pour les années 2024 à 2027.

Le débat public a été marqué en 2023 par le problème de la pénurie de logements, qui touche plus particulièrement les villes. Le sondage sur la [«Politique du logement des villes et des communes urbaines: besoins et défis»](#) a confirmé que la disponibilité de logements abordables reste un enjeu essentiel de la politique du logement.

Le sujet soulève de nombreuses questions, par exemple: comment mieux mettre à disposition les logements dont la société a besoin là où elle en a besoin? Le nouvel [Observatoire de la demande de logements locatifs](#) aide à analyser les marchés de la location. Les communes et les villes, mais aussi les propriétaires et les investisseuses et les investisseurs peuvent ainsi réagir plus rapidement aux changements de la demande de logements locatifs.

Le rapport [«Analyse des déséquilibres en matière de loyers abordables dans le canton du Tessin»](#) a déterminé le nombre de logements nécessaires et le niveau de loyer admissible dans chaque région du canton, permettant ainsi d'établir où manquaient jusqu'à présent les logements abordables.

L'enquête représentative [«Un chez-soi pour la vie? Le comportement de la population suisse en matière de déménagement»](#) a montré dans quelle mesure le désir de déménager contribue à la situation actuelle du marché du logement. Une fois de plus, les facteurs financiers jouent un rôle déterminant. Le souhait de davantage de surface habitable est aussi à mettre en lien avec les nouvelles possibilités de travailler davantage ailleurs qu'au bureau. Une étude consacrée à l'[«Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation»](#) s'est penchée sur la manière dont la tendance à travailler en déplacement et le télétravail pourrait entraîner une décentralisation.

Influence de l'aménagement du territoire sur les coûts du logement

Une étude de base intitulée [«Causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse – gros plan sur l'aménagement du territoire»](#) a analysé les liens entre aménagement du territoire et coûts du logement. L'aménagement du territoire est guidé par des considérations de bien com-

mun à long terme et influence la proportion dans laquelle l'évolution de la demande se traduit en termes de surface habitable proposée ou d'évolution des prix et loyers.

Impulsions pour la construction de logements

L'adaptation aux changements climatiques est un autre thème resté d'actualité en 2023. Les [lignes directrices pour la construction au sud des Alpes](#) montrent comment de nouvelles approches de planification pourraient permettre une adaptation réussie des bâtiments neufs et rénovés, et comment les pratiques actuelles en matière de construction peuvent être adaptées au climat de demain.

L'étude [«Mutualiser les espaces du logement: Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?»](#) a mis en exergue les conditions nécessaires et formulé des recommandations pour une planification et une réalisation accrues d'espaces à usage collectif susceptibles d'intéresser également les promoteurs immobiliers privés.

«Journées suisses du logement» à Bienne

La journée de séminaire des «Journées suisses du logement 2023» a été consacrée à l'analyse du marché du logement dans un contexte de pénurie de l'offre. La manifestation a été organisée par l'OFL en collaboration avec la Ville de Bienne. Les experts invités ont discuté avec 230 spécialistes pour chercher à «Comprendre le marché du logement pour combler ses lacunes». En plus de la journée de séminaire, les Journées suisses du logement ont proposé une soirée cinéma ainsi que diverses manifestations sur des thèmes tels que la hausse des coûts du logement, l'habitat intergénérationnel ou encore une densification en douceur.

Pour en savoir plus:

[Journées suisses du logement](#)

Activités internationales:

D'autres pays connaissent aussi une pénurie de logements

Pour l'OFL, la participation à la 84e session du Committee on Urban Development, Housing and Land Management de l'ONU a été l'un des temps forts de son activité sur le plan international. La Suisse a pris la présidence de ce comité.



L'OFL représente la Suisse au sein du bureau du Committee on Urban Development, Housing and Land Management (CUDHLM) de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU). Une collaboratrice scientifique de l'OFL a participé à la 84e session du comité de l'ONU à Genève. Les participantes et les participants ont discuté entre autres de la mise à disposition de logements abordables et de qualité dans les zones urbaines, un défi auquel sont confrontés de nombreux pays.

La Suisse a pris la présidence du CUDHLM à l'occasion de cette réunion. Stephanie Furer, collaboratrice de l'OFL, assumera cette fonction et dirigera les réunions du CUDHLM ces prochaines années.

Visite allemande

Une délégation du Bundestag allemand intéressée par la politique du logement a rendu visite à l'OFL durant l'été 2023. Cette rencontre a donné à l'OFL l'occasion de présenter aux députées et aux députés allemands la situation actuelle du marché du logement en Suisse, les différentes activités et domaines de compétence de l'OFL ainsi que le fonctionnement de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).

Pour en savoir plus:

[84th session of UNECE](#)

Communication et politique :

Les thèmes liés au logement suscitent un grand intérêt

L'unité d'état-major Communication et politique a été sollicitée dans plusieurs domaines en 2023, parmi lesquels les relations publiques, la rédaction de publications, la gestion des réseaux sociaux ainsi que l'organisation d'une exposition.

Dans le cadre des festivités liées au 175e anniversaire de la Constitution fédérale, les bâtiments de la Confédération ont ouvert leurs portes à la population suisse les 1er et 2 juillet. L'OFL y a également participé et s'est présenté au public dans le Palais fédéral Est à travers une exposition intitulée « Vous avez dit logement ? ». Les visiteuses et les visiteurs ont pu réaliser un quiz numérique consacré aux coopératives d'habitation, participer à un concours sur le taux d'intérêt de référence et s'informer sur le thème du logement grâce à des affiches et des brochures.

Bilan concernant les réseaux sociaux

L'objectif pour 2023 était de continuer à développer la présence de l'office sur les plateformes des réseaux sociaux, en particulier sur LinkedIn. L'OFL a publié 261 messages (contre 160 l'année précédente) et a enregistré un peu plus de 800 followers supplémentaires. Leur nombre total s'élevait à 1505 à la fin de l'année, un chiffre qui a donc plus que doublé par rapport à l'année précédente (658).

Intérêt accru pour le thème du logement

L'intérêt des médias pour les thèmes de l'OFL a sensiblement augmenté. Il y a eu 158 demandes de la part des journalistes en 2023, soit près du double de l'année précédente. L'intérêt des médias a été motivé en premier lieu par la hausse à deux reprises du taux d'intérêt de référence hypothécaire et son impact sur les loyers. La pénurie de logements a également entraîné une augmentation des demandes. En tout, l'OFL a publié 13 communiqués de presse au cours de l'année sous revue.

Enfin, l'OFL a organisé une conférence de presse à l'occasion de la première hausse du taux d'intérêt de référence de 1,25 % à 1,5 % le 1er juin.

Traitement des dossiers politiques

L'état-major Communication et politique de l'OFL est également responsable de la coordination et du traitement des dossiers politiques. En 2023, il a fallu traiter près de 50 interventions parlementaires à l'intention du Conseil fédéral.

Il incombe également à l'état-major de répondre aux demandes de la population. Celles-ci ont surtout concerné le droit du bail, des thèmes de recherche ainsi que des dossiers de subventionnement.

Pour en savoir plus:



X LinkedIn Youtube



Actualité interne :

Avenir numérique

L'OFL a développé une stratégie numérique dans le cadre de la numérisation de l'administration fédérale. Par ailleurs, le personnel a découvert le site industriel d'Attisholz, près de Soleure, lors de sa journée de formation annuelle.



La stratégie « Suisse numérique » définit les lignes directrices de la transformation numérique du pays. Elle est contraignante pour l'administration fédérale et pour tous les offices. En 2023, l'OFL a élaboré sa stratégie de numérisation. Cette dernière repose sur les six axes suivants :

- un guichet virtuel visuellement attrayant sur le site internet de l'OFL, qui facilite l'accès aux formulaires et documents pertinents ;
- de nouveaux moyens informatiques destinés à simplifier certaines procédures, par exemple un outil pour le calcul des limites des coûts de revient ;
- des formulaires de cyberadministration (formulaires eGov), c'est-à-dire une interface entre ActaNova, le système de gestion électronique des affaires de la Confédération, et les clients externes ;
- des modèles spécifiques dans ActaNova ;
- une base de données centrale et uniforme contenant entre autres les adresses ;
- la révision et l'achèvement de la stratégie OpenDataGovernment (ODG). La stratégie ODG a pour objectif de mettre à la disposition du public sur le portail opendata.swiss des données en libre accès et utilisables gratuitement.

Tous les collaboratrices et les collaborateurs de l'office ont suivi un cours de mise à niveau pour ActaNova. L'élaboration des premières ébauches de modèles pour ActaNova a commencé fin 2023.

Journée de formation

En 2023, la traditionnelle journée de formation, au cours de laquelle les collaboratrices et les collaborateurs de l'OFL visitent des projets innovants en matière d'habitat et d'immobilier, les a menés dans la région de Soleure. Ils ont pu découvrir comment le site de l'ancienne usine de cellulose d'Attisholz va être transformé en un nouvel espace de vie destiné à accueillir à la fois des logements, des entreprises ainsi que des offres culturelles et de restauration. Le projet est développé par l'entreprise immobilière Halter AG en collaboration avec la commune de Riedholz, où se trouve le site, et le Canton de Soleure.

La visite du château de Blumenstein, à Soleure, figurait également au programme ; elle a permis au personnel de l'OFL de découvrir le cadre de vie d'une famille patricienne au 18^e siècle.

Publications

Exposés choisis

Alvarez Cipriano. « *Droit du bail et procédures de conciliation – Actualités et statistiques* », 10e Conférence suisse des autorités de conciliation matière de baux à loyer, Berne, le 9 mai 2023.

Alvarez Cipriano. « *Bericht aus Bern* », 37. Interkantonale Tagung der Innerschweizer Schlichtungsbehörden, Glaris, le 23 novembre 2023.

Glaser Marie. « *Klimawandel und Folgen klimapolitischer Massnahmen mit Fokus Wohnen* », Commission Politique sociale et aide sociale SoSo, Berne, le 22 juin 2023.

Glaser Marie et van Duijn Nynke. « *Die Rolle von Städten und Gemeinden in der Wohnpolitik: Instrumente und Fallbeispiele* », conseil de ville de Wetzikon, le 15 novembre 2023.

Heegaard Pierre. « *Loi sur le logement et droit du bail: fixation, contrôle et contestation de loyers* », Module de formation n°5 de l'ARMOUP: Droit du bail – incidence des aides fédérales, Lausanne, le 3 mai 2023.

König Felix. « *Energiestrategie und Wohnungsbau: Vorschriften, Sonderanreize für Gemeinnützige und Wissensvermittlung* ». Webinar Schulthess Forum Mietrecht, le 7 mars 2023.

Rotzetter Christoph. « *Défis énergétiques et logement d'utilité publique* », Réseau logement, Yverdon-les-Bains, le 30 mars 2023.

Schindelholz Jude. « *Politiques du logement, aménagement du territoire et transition énergétique* », HEIG-VD/UNIGE, Master en développement territorial, Lausanne, le 23 mars 2023.

Schindelholz Jude. « *Politiques du logement, aménagement du territoire et densification* », UNIL, Maîtrise universitaire ès Sciences en géographie, urbanisme durable et aménagement des territoires, Lausanne, le 25 octobre 2023.

Schindelholz Jude. « *Mobilité résidentielle* », table ronde à la Plate-forme Logement de l'Ouest lausannois, St-Sulpice, le 8 novembre 2023.

Schindelholz Jude. « *Aménagement du territoire, densification et coûts du logement* », Réseau logement de Suisse romande, Nyon, le 30 novembre 2023.

Tschirren Martin. « *Die Wohnraumförderung des Bundes: was, warum und wie?* », Winteranlass Wüest Partner AG, Berne, le 30 janvier 2023.

Tschirren Martin. « *Auf dem Weg zu einer Wohnungsknappheit?* », Sessionsveranstaltung Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Berne, le 14 mars 2023.

Tschirren Martin. « *Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik – aktuelle Herausforderungen* », Anlegerversammlung Swiss Prime Anlagestiftung, Berne, le 4 mai 2023.

Tschirren Martin. « *Logement et changement démographique: un regard vers le futur* », 5^e Journée romande des collectivités publiques pour le logement d'utilité publique, Yverdon-les-Bains, le 5 mai 2023.

Tschirren Martin. « *Herausforderung Wohnungsknappheit* », 10e2023e Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, Berne, le 9 mai 2023.

Tschirren Martin. « *Was tun gegen die sich abzeichnende Wohnungsknappheit?* », Forum'23 von Entwicklung Schweiz, Berne, le 6 juin 2023.

Tschirren Martin. « *Pénurie de logements – états des lieux et perspectives* », Assemblée générale de l'ASLOCA, Bienne, le 24 juin 2023.

Tschirren Martin. « *Wohnungsmarkt und Airbnb* », Roundtable Airbnb, Berne, le 28 juin 2023.

Tschirren Martin. « *Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht?* », Podiumsveranstaltung Grüne Bülach, Bülach, le 19 septembre 2023.

Tschirren Martin. « *Sozial nachhaltiger Wohnungsbau – weshalb und wie?* », Tagung HWZ zum Thema soziale Nachhaltigkeit im ESG, Zurich, le 28 septembre 2023.

Tschirren Martin. « *Wohnungsnot und Klimakrise – nur Zielkonflikte?* », Forum Energie Zurich, Zurich, le 14 novembre 2023.

Tschirren Martin. « *Dynamiken auf dem Wohnungsmarkt* », Jahrestagung 2023 der Sozialkonferenz des Kantons Zürich, Winterthour, le 23 novembre 2023.

Articles

Glaser Marie. *Generationenwohnen im Gespräch*, in: Hochparterre Themenheft « Generationenwohnen », septembre 2023, p. 16–22.

Glaser Marie. *Un habitat adapté pour les aînés repose aussi sur l'environnement*, in: Habitation 1/2023, p. 8–9.

Glaser Marie. *Femmes, impliquez-vous dans le domaine du logement!* in: Habitation 4/2023, décembre 2023, p. 36–37.

Schindelholz Jude. *L'influence du télétravail sur le logement*, in : Habitation 2/2023, juin 2023, p. 38–39.

Vallon Sarah. *Des logements adaptés au climat de demain*, in : Habitation 4/2023, décembre 2023, p. 49–50.

van Duijn Nynke. *Encourager les espaces mutualisés*, in : Habitation 3/2023, septembre 2023, p. 44–45.

Chapitres d'ouvrage

Alvarez Cipriano. « *Kommentierung von Artikel 108 und 109 BV* » in : Ehrenzeller Bernhard / Patricia Egli / Hettich Peter / Hongler Peter / Schindler Benjamin / Stefan G. Schmid / Rainer C. Schweizer (Hrsg.), *Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. Auflage*, Zurich/ St. Gallen, 2023. Factsheets et aide-mémoires

Rapports de recherche

Altieri Domenico, Branca Giovanni. *Analyse des déséquilibres en matière de loyers abordables dans le canton du Tessin*. Résumé, octobre 2023.

Büchler Simon, Hauck Lukas, Hofstetter Joël, Scognamiglio Donato, Stalder Nicola, von Ehrlich Maximilian. *Causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse – gros plan sur l'aménagement du territoire. Version abrégée*, octobre 2023.

Bureau Mobil'homme (BMH). *Mutualiser les espaces du logement. Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?* Août 2023.

EBP Suisse SA. *Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation*. Avril 2023.

Lehner Selina, Hohgardt Holger, Umbricht Benedikt. *Un chez-soi pour la vie? Le comportement de la population suisse en matière de déménagement*. Résumé, octobre 2023.

TicinoEnergia. *Le climat de demain : lignes directrices pour la construction – L'exemple précurseur de la Suisse méridionale*. Résumé, mai 2023.

Wüest Partner. *Politique du logement dans les villes et les communes urbaines : besoins et défis*, mai 2023.

Factsheets et aide-mémoires

Office fédéral du logement. *Aperçu du marché du logement*. Publication trimestrielle présentant la situation du

moment et traitant dans chaque édition d'un sujet d'actualité, février/mai/août/novembre 2023.

Office fédéral du logement. *Loi sur le logement LOG, Aide-mémoire 2024 : Aide fédérale aux organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions*, Berne, janvier 2024.

Observatoires / sites internet

Association MétamorpHouse (2023). [Metamorphouse](#). Site internet.

Haute école de Lucerne.Emonitor AG (2023). [Observatoire de la demande de logements locatifs](#). Plateforme en ligne.

